

Egenerklæring

Skoleparken 7 F, 7604 LEVANGER

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Skoleparken 7 F | Skoleparken 7 F | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden 2016

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Lyngås, Maria Ringseth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut alt i inngangspartiet. Skiftet stolper og rekkverk på terrasse.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lag entreprenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jevnlige servicer på ventilasjonsanlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hamstad

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Maria Ringseth Lyngås

Date

2026-05-19

Identification

 **Maria Ringseth Lyngås**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Maria Ringseth Lyngås

19/05-2026
09:45:01

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Leilighet

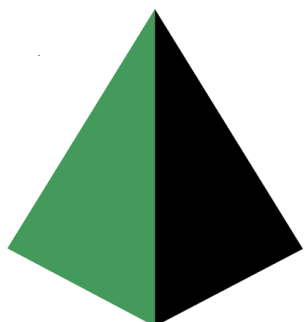
 Skoleparken 7 F, 7604 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 275, bnr. 920

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20346-1776

Referansenummer: BZ1353

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på en etasje i et leilighetsbygg over to etasjer.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er adkomst via en felles trappegang, samt en utvendig trapp og en felles svalgang. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer egen bod i felles, utvendig bodrekke.

HOVEDKONKLUSJON:

Leiligheten fremstår i all hovedsak som fra byggeåret, pent brukt.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

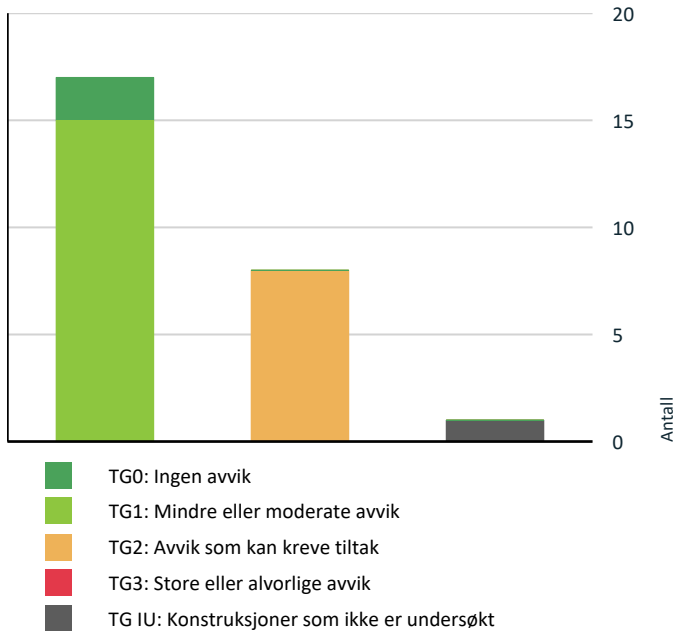
Leilighet

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

Byggemeldt bod er innredet og brukes som et vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 kostander som må kunne forventes og 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Parkettgulv

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2013

Kommentar

Opplyst

Standard

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

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Liten luke i utvendig takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2012.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på vinduer ligger på 14 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Noe striper i innvendig karm på kjøkken.

Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeåret, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra 2012, med isolerglass i lav brystning på stue.

Løst blikkeslag under utvendig terskel til balkongdør.

Treg vrider/ låskasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong ut fra stue.
Spaltegulv av terrassebord.
Overbygd.
Rekkverk av trevirke, stående spiler.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg og flis.
Vegger: Malte plater, spilevegg og våtromsplater.
Himlinger: Malte plater.

Normale bruksmerker etter daglig bruk.

Til orientering:

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

TG 2 Parkettgulv

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Løse skjøter.

Fuktmerker og striper.

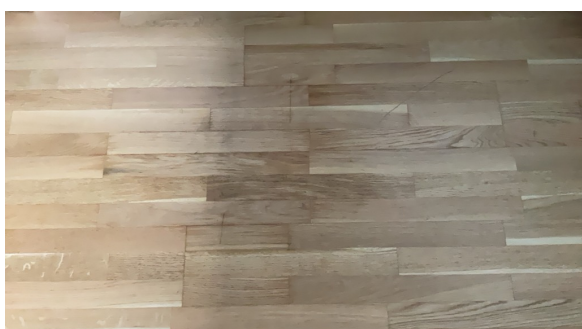
Stedvis knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/ utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeåret, av hvite dørblad med profiler.
Skyvedør til soverom.

Noe bruksmerker, økende på karm til stue fra vindfang.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet i leiligheten er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med et gulvmontert wc, dusjhjørne med vendbare dusjdører og en servantinnredning.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Utsvelling i nedre del.

Utslag ved fuktsøk.

Ikke innlagt silikonforsegling i overgang mellom bunnlist og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Montere dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Noe misfarging på flis/ fuger i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Ingen FDV-informasjon registrert i leiligheten.



Ingen synlig membran på mansjett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant.

Vurdering av avvik:

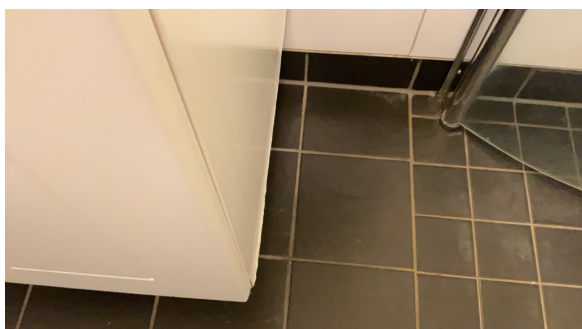
- Det er påvist skader på innredning.

Svelling grunnet fukt.

Løs pakning på dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ikke mulig mot dusjsonen ihht. oppbygging.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vaskerom/ tek. rom er fra byggeåret.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malte plater.

Innredet med en varmtvannsbereder, uttak til vaskemaskin, ventilasjonsaggregat, vannskap og sikringskap.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Målt fall på gulv mot sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

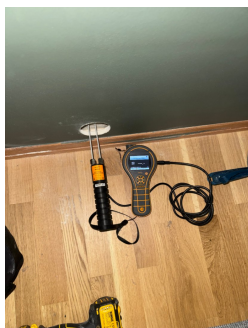
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplater med vask.
Avsatt plass til et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer forøvrig.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

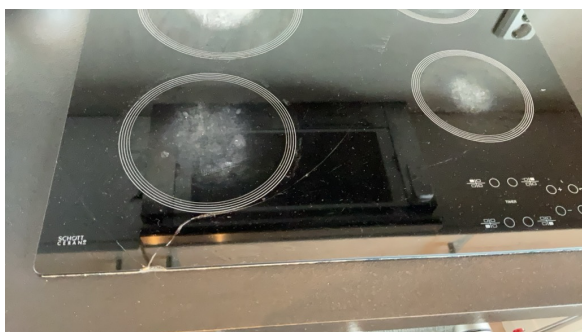
- Det er avvik:

Normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter bruk over tid.
Sprekk i koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold/ utbedring.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rør system.
Fordelerskap er plassert i vaskerom.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

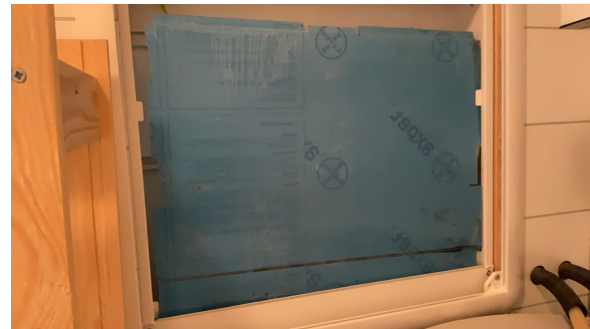
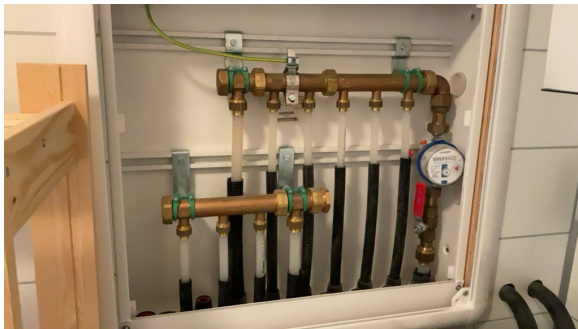
Feil type sprutdeksel i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montere rett sprutdeksel.

Tilstandsrapport



TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

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

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Konsekvens/tiltak

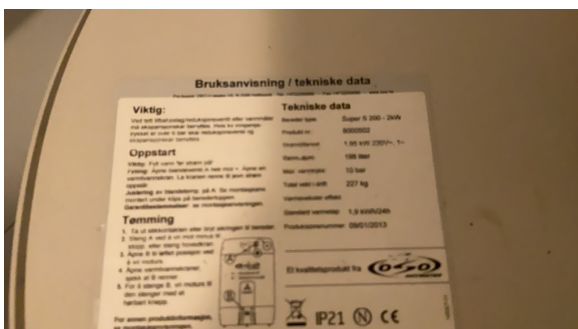
- Tiltak:

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

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 198 liter og er fra 2013.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i vaskerommet.

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

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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?

Ukjent

Generelt om anlegget

5. 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

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

Nei

Inntak og sikringskap

7. 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

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

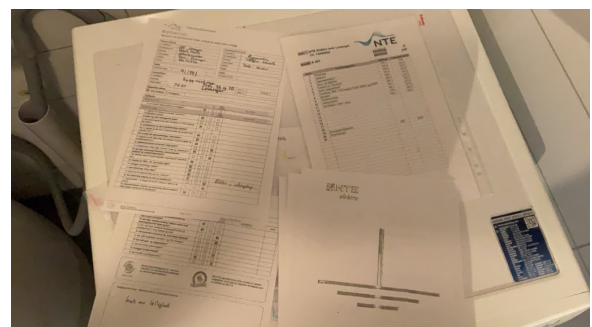
Ja

9. 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 Alder passert 10 år.

Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

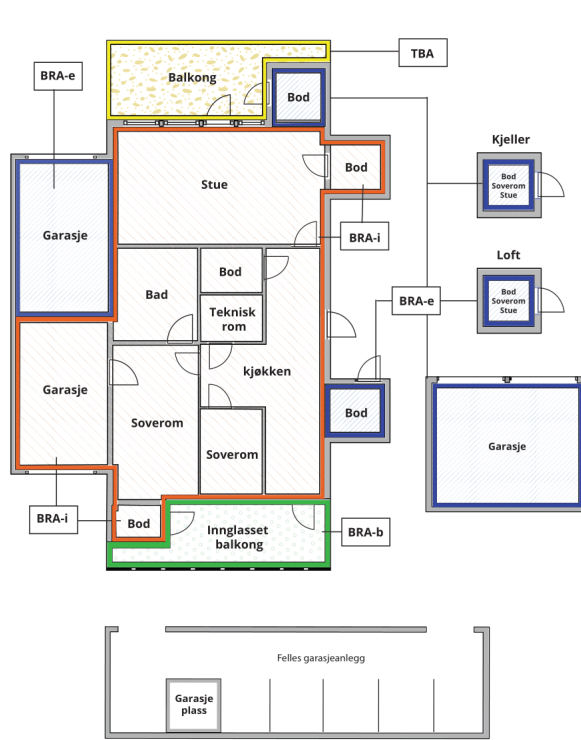
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 48 | | | 48 | 16 |
| SUM | 48 | | | | 16 |
| SUM BRA | 48 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Bad, vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, soverom | Utvendig bod i felles rekke | |

Kommentar

Utvendig bod i felles rekke, ikke målt opp.
Låst ved befaring.

Oppgitt til å være 5 m2 ihht. tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldt bod er innredet og brukes som et vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 11.5.2026 | Stian Hallan Iversen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5037 LEVANGER | 275 | 920 | | 0 | 3263.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Skoleparken 7 F

Hjemmelshaver

Froltunet Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /FROLTUNET BORETTSLAG | 997414446 | | | Lyngås Maria Ringseth |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Frol med kort avstand til bl. a. Levanger sentrum, Nord Universitet, Trønderhallen med svømmehall, Frol oppvekstsenter, barnehage og Røstadlandet med fine turstier.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen

Et stykke bortenfor leiligheten er det bygd et felles bodanlegg.

Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

Låst ved befaring og ikke besiktiget eller målt opp på stedet.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 20.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 07.03.2013 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 12.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BZ1353>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Skoleparken 7F, 7604 LEVANGER

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-294651

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300316652

Gårdsnummer

275

Bruksnummer

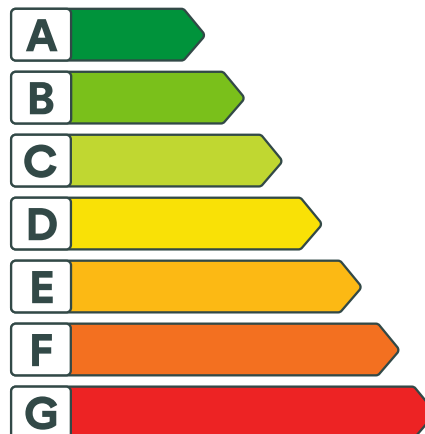
920

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

124,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 561 kWh



Skoleparken 7F, 7604 LEVANGER



Detaljering

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



Skoleparken 7F, 7604 LEVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

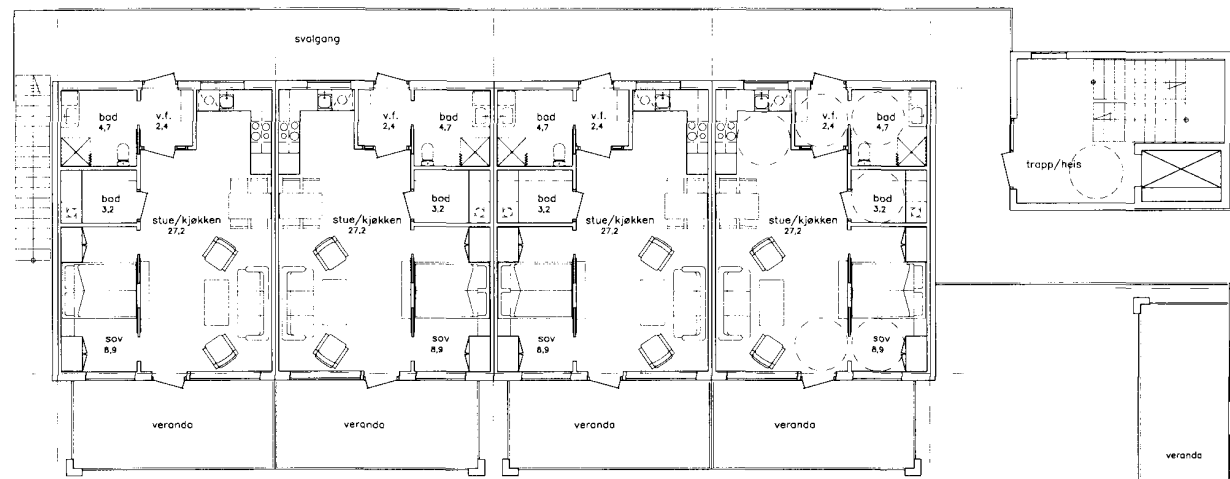


Spørsmål om energiattesten

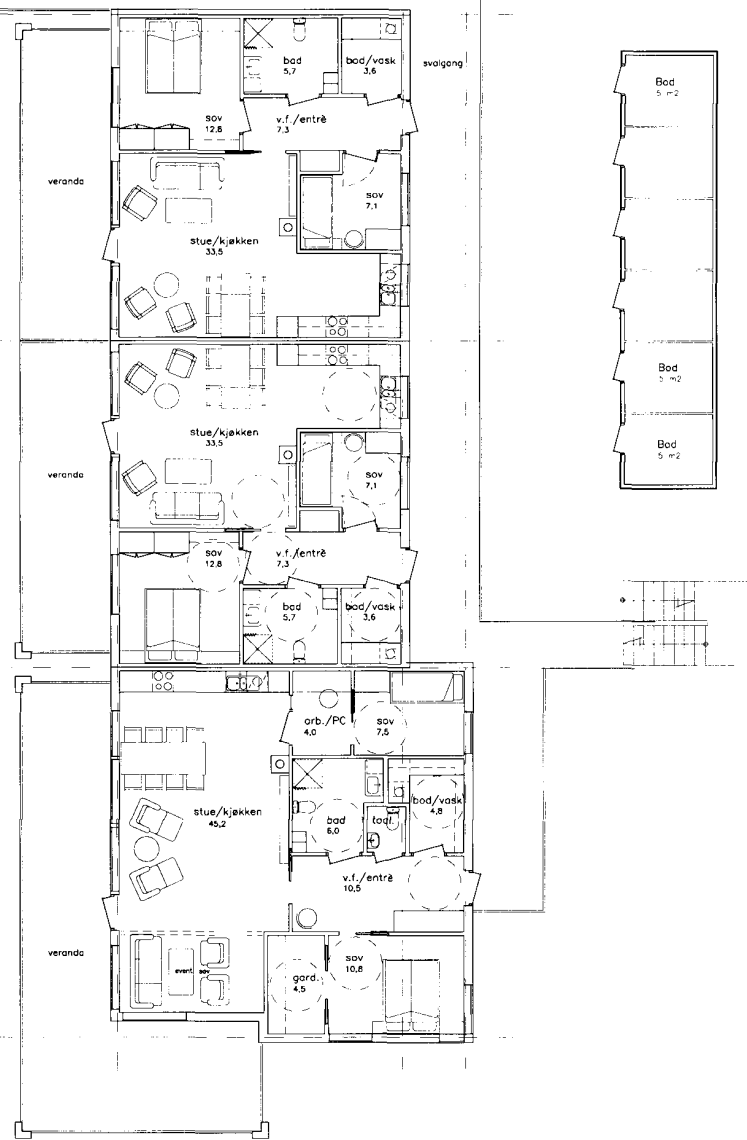
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



BYGGETRINN 1A, PLAN



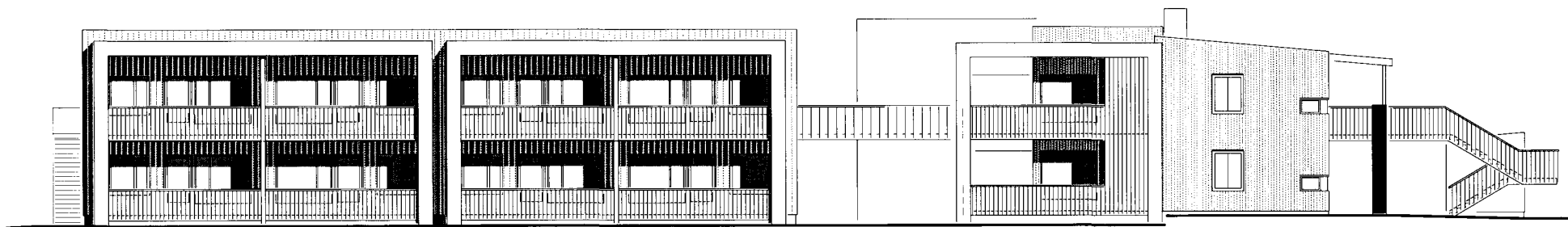
BYGGETRINN 1B, PLAN

| IND. | DATE | SIGN. | REVISION |
|--------------------------------------|----------|-------|---------------------|
| BYGGSJEF: Frol Utvikling AS | | | |
| PROSJEKT: Frol bolig- og næringspark | | | |
| TEKST: PLAN TRINN 1 | | | |
| MÅL: 1:100 | | | |
| DATE: | 18.02.11 | FASE: | Forprosjekt |
| KONTROLLERT AV: | | | TEGN. NR. 10.16.004 |
| TEGNET AV: BARD HALLAN | | | DATE: 18.02.11 |
| SANSØKENDLER: BARD HALLAN | | | TELF: 928 13 728 |



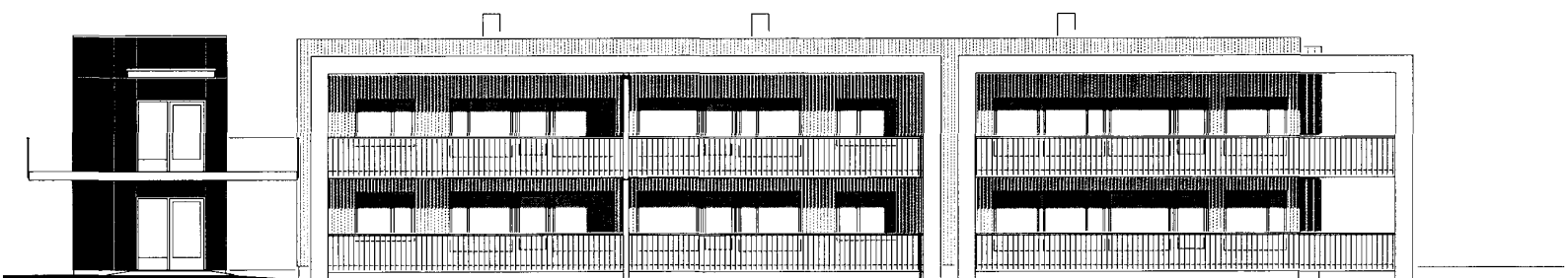
KONGENSGT. 2B, 7713 STEINKJER
 POSTBOKS 3016, 7709 STEINKJER
 TELEFON 74 13 53 00
 E-POST: frm@silhuett-ark.no





BYGGETRINN 1A, FASADE MOT OKKENHAUGVEGEN

BYGGETRINN 1B, FASADE MOT OKKENHAUGVEGEN



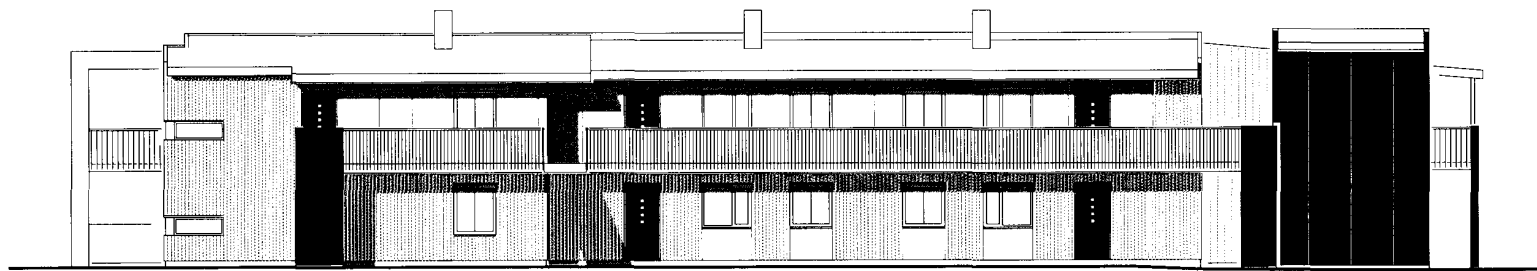
BYGGETRINN 1B, FASADE VEST

| | | | |
|------------------|----------------|---|-------------|
| IND. DATO | SIGN. REVISJON | | |
| BYGGHERR | | Frol Utvikling AS | |
| PROSJEKT | | Frol bolig- og næringspark | |
| TEKST | | FASADER MOT SØR (mot Okkenhaugvn.) OG VEST, TRINN 1 | |
| MÅL | | 1:100 | |
| DATO | 18.02.11 | FASE | Forprosjekt |
| KONTROLLERT AV : | | DATE | |
| TEGNET AV : | BARD HALLAN | DATO | 18.02.11 |
| | | Saksbehandler | BARD HALLAN |
| | | Tlf. | 928 13 726 |
| | | TEKN. NR. | 10.16.006 |

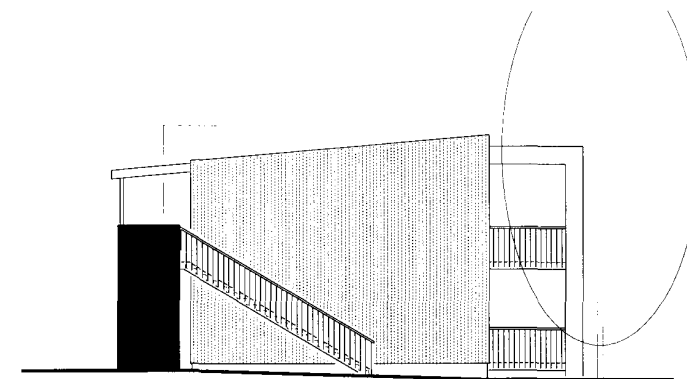


KONGENSGT. 28, 7713 STEINKJER
 POSTBOKS 3016, 7709 STEINKJER
 TELEFON 74 13 53 00
 E-POST: firmapost@silhuett-ark.no





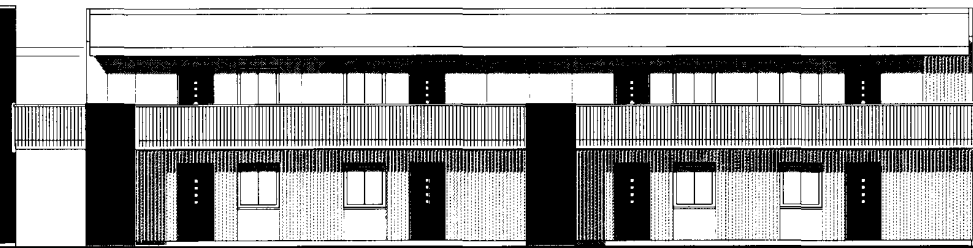
BYGGETRINN 1B, FASADE ØST



BYGGETRINN 1A, GAVLFASADE VEST



BYGGETRINN 1B, GAVLFASADE NORD



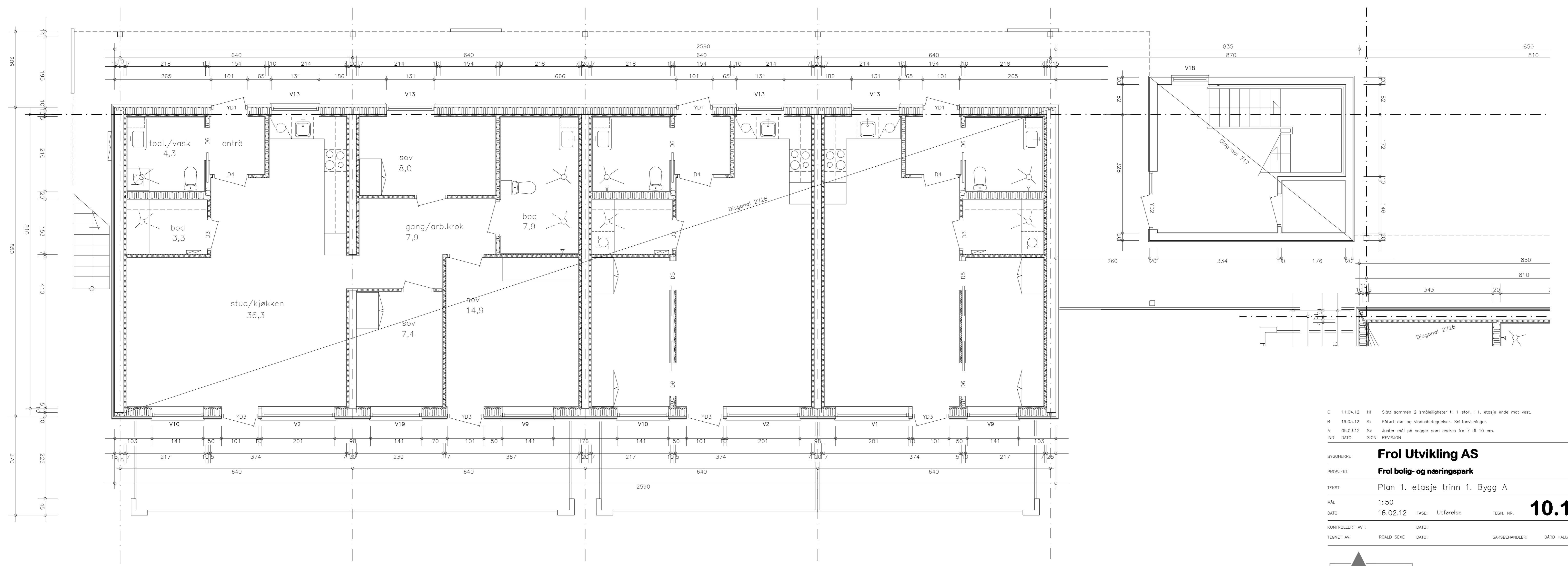
BYGGETRINN 1A, FASADE NORD

| IND. | DATE | IGN. | REVISION |
|-----------------|---|---------------|-------------|
| BYGGERE | Frol Utvikling AS | | |
| PROSJEKT | Frol bolig- og næringspark | | |
| TEKST | GAVLFASADE VEST SAMT FASADER MOT ØST OG NORD, TRINN 1 | | |
| MÅL | 1:100 | | |
| DATE | 18.02.11 | FASE | Forprosjekt |
| | | TEGN. NR. | 10.16.007 |
| KONTROLLER AV : | DATE | SAKSBEHANDLER | |
| TEGNET AV : | BARD HALLAN | DATE | 18.02.11 |
| | | | 928 13 728 |



KONGENSGT. 28, 7713 STEINKJER
 POSTBOKS 3016, 7709 STEINKJER
 TELEFON 74 13 53 00
 E-POST: firmapost@silhuett-ark.no

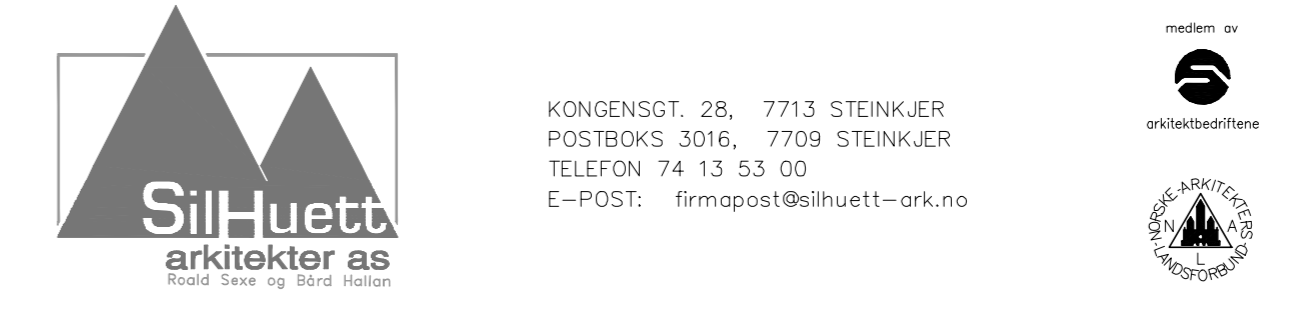


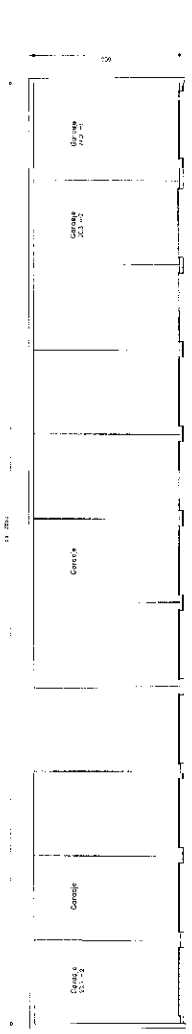


C 11.04.12 RO Slett summen 2 omkretsplaner til 1 etg., 1. etasje ende mot vest.
 B 19.03.12 SK Fjernet dør og vindusbeskyttelse. Sittesvingsring.
 A 05.03.12 SK Juster møt på vegger som endres fra 7 til 10 cm.
 RD 04/02 SKN. REVISJON

BYGGERNE **Frol Utvikling AS**
PROSJEKT **Frol bolig- og næringspark**
TITTEL Plan 1. etasje trinn 1. Bygg A
MÅL 1:50 **FASE** Utførelse **TEGN. NR.** **10.16.017**
DATO 16.02.12

KONTROLLERT AV: _____ DATO: _____
 TEINET AV: _____ PROSJEKTLEDER: _____ SMÅSBEHANDLER: _____ BÅRD HALLAN TEL: 928 13 728

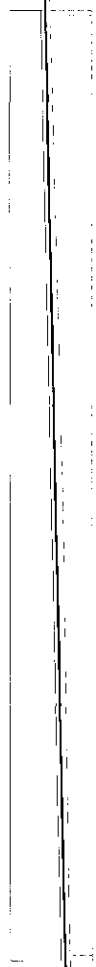




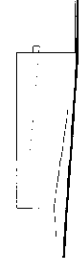
Plan garasje (1 plan)



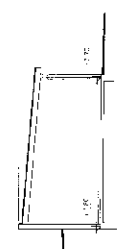
Plan med nett



Plan med søn (Overbygg)




Garasje side



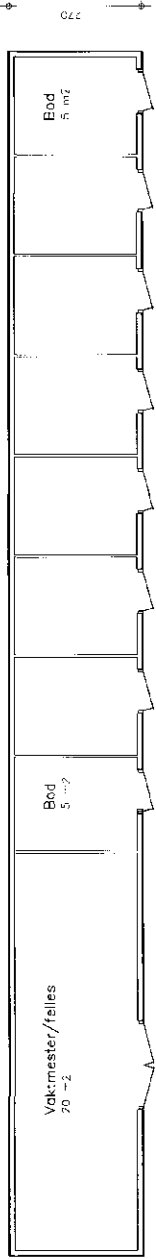
Søn garasje

M. 303 2014
 Prosjekt: **Frol Utvikling AS**
 Navn: **Frol bolig og næringspark**
 Type: **GARASJE, TRINN 1 - PLAN, SNITT OG FASADER**
 Skala: 1:100
 Dato: 18.07.14
 Tegner: [navn]
 Tegner: [navn]
 Prosjektleder: [navn]
 10.16.009
 10.16.009

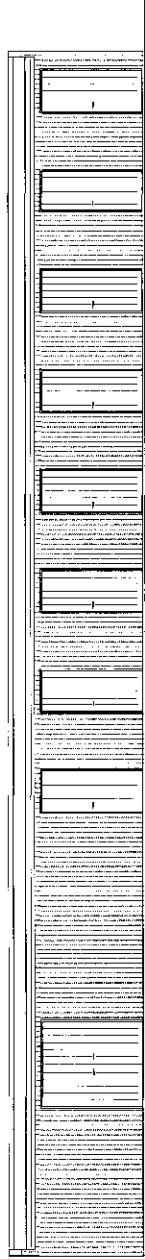

Sillhusett
 ARKITEKTONISKE
 TEGNINGER

KONGERUD 28 7133 STANGE
 TELEFON 91 13 22 00
 E-POST: kongerud@silhusett.no

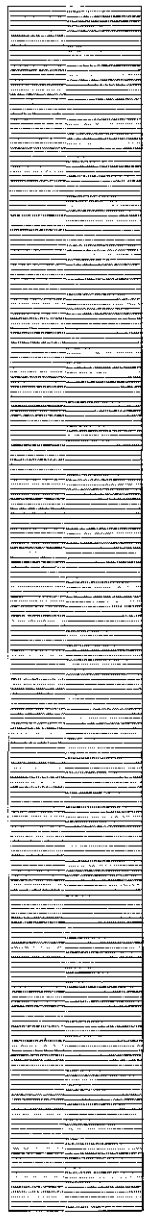
Z:R/C



Plan bod 1 (for bygg 1A)



Oppriss bod trinn 1A, mot nord



Oppriss bod trinn 1A, mot sør (Dakkebruugn.)



NO. DATO SIV. REVISJON

Frol Utvikling AS

PROSJEKT Frol bolig- og næringspark

TEKST BOD, TRINN 1A

MÅL 1:100

DATO 18.02.11 FASE Forprosjek. TEGN. NR.

10.16.010

KONTROLLERT AV : DATO:

TESNET AV : BARD HALLAN DATO: 18.02.11

SIVSBEHANDLER:

BARD HALLAN TLF. 926 13 728



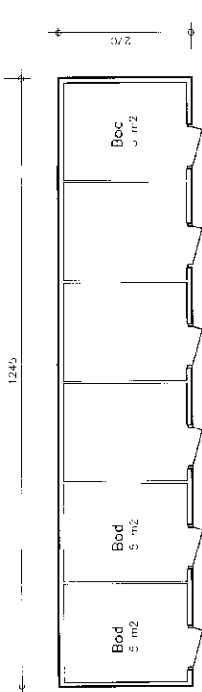
KONGENSGT. 28, 7713 STEINKJØR
 POSTBOKS 3016, 7709 STEINKJØR
 TELEFON 74 13 53 00
 E-POST: firmapost@siljhuett.no

medlem av



erfarenhet

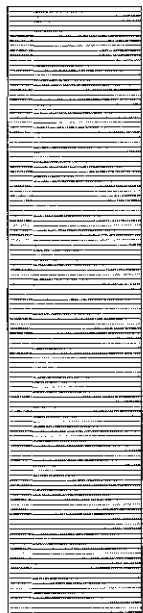




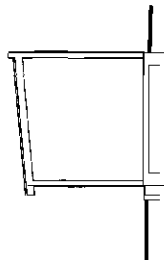
Plan bod 1 (for bygg 1B)



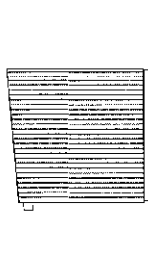
Oppriss bod trinn 1B, mot vest



Oppriss bod trinn 1B, mot øst



Snitt bod



Gavifasade

IND. DATO SKJ. REVISJON

Frol Utvikling AS

BYGGSERIE

Frol bolig- og næringspark

PROSJEKT

LEKST BOD, TRINN 1B

MÅL 1:100

DATE 18.02.11

FASE Forprosjekt

IEGN. NR.

10.16.011

KONTROLLERT AV :

DATE:

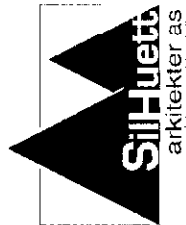
TEGNET AV :

DATE:

SW/SBEHANDLER:

BÅRD HALJAN TUF:

928 13 728





Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Komplett Prosjektering AS
Russervegen 6
7650 VERDAL

Deres ref:

Vår ref: HMR 2011/5984

Dato: 07.03.2013

Adresse: Skoleparken, 7600 LEVANGER

Eiendom: 275/449/0/0

Søknad om ferdigattest på rekkehus m/13 leiligheter, garasjer og boder - 1719/275/920 - Ferdigattest

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 01.03.2013.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Merknader:

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- 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).
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/ bygningen.

Med hilsen

Hilde Røstad
ingeniør

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Hilde Røstad
hmr@innherred-samkommune.no
Tlf. 74048506

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

Kopi tilsaksparter:

| | | | |
|-------------------------------|---------------------|------|----------|
| Byggmesteran AS | Russervegen 4 | 7650 | VERDAL |
| Frol Boligpark AS | Skoleparken 3 | 7600 | LEVANGER |
| Kjell Lian AS | Heir Industriområde | 7600 | LEVANGER |
| NK-prosjektering Njål Kolsvik | Russervegen 6 | 7650 | VERDAL |
| Sveberg Rør AS | E6 Vinne 16 | 7650 | VERDAL |
| Trøndelag Betongsprøyting AS | Russervegen 8 | 7650 | VERDAL |
| Vitec AS | Industrivegen 12 | 7650 | VERDAL |

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2025 for Froltunet Borettslag. Generalforsamling avholdes på Leva-fro torsdag 23.04.2026, klokken 17:30.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Harald Nekstad

1.3 Valg av referent

Styret foreslår Thor Kobberrød Husby

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Styret foreslår Rigmor Wiborg

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Styrets informasjon presenteres av Styremedlem Mona Lerstad

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:
Styreleder kr 28 000,-
Styremedlemmer kr 5 000,-
Varamedlemmer kr 3 000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden vedtas som følgende:

Styreleder: Kr 30 000,-

Styremedlemmer: Kr 6 000,-

Varamedlem: Kr 3 000,-

Styrets innstilling: Styreleder kr 30 000,-
Styremedlemmer kr 6 000,-
Varamedlemmer kr 3 000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Harald Schjelderup Nekstad til 2026, på valg for 2 år

Styremedlem Thor Kobberød Husby til 2027, ikke på valg
Styremedlem Mona Lerstad til 2026, på valg for 2 år

Varamedlem Eivind Duun Myhre til 2026, på valg for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Harald Schjelderup Nekstad i 9F stiller seg disponibel som styreleder.

I perioden setter styret i gang aktivt arbeid for å finne ny leder.

Info fra leder presenteres under saken.

Skriftlig valg

Styrets innstilling: Harald Schjelderup Nekstad i 9F stiller seg midlertidig disponibel som styreleder.
I perioden setter styret i gang aktivt arbeid for å finne ny leder.
Info fra leder presenteres under saken.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Thor Kobberød Husby er ikke på valg

Eivind Duun Myhre i 9B har takket ja til å påta seg styreverv som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Eivind Duun Myhre velges som styremedlem for 2 år, til 2028

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Eivind Duun Myhre på valg for 1 år

Det må velges 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Trond Eggen i 7B har sagt seg villig til å være varamedlem for 1 år, til 2027

5.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Froltunet Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 1 delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utnevner delegat til boligbyggelagets generalforsamling

6. INNKOMNE SAKER

6.1 IN-avtale i Froltunet Borettslag

IN (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen han/hun eier. Presenteres av styreleder.

(simpelt flertall)

Styrets innstilling: Froltunet borettslag etablerer individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)

6.2 Vedtektsendring om IN-avtale

Dersom pkt 6.2: IN-avtale i Froltunet Borettslag vedtas, følger formular om IN-avtale i borettslagets vedtekter. Presenteres av styreleder.

(2/3 flertall)

Styrets innstilling: Tilføyes i vedtektene:

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål og organisering:

(2) : Froltunet Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen i borettslaget.

6.3 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og

mellstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.
Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

6.4 Forhandle pris med TOBB eller andre boligbyggerlag

Styret anmodes om å forhandle med TOBB eller annet boligbyggelag om å få ned kostnader til administrative, teknisk og økonomisk oppfølging.

Presenteres av Beate Kvam.

Styrets innstilling: Styret får i oppdrag å følge opp denne saken, for å få markedets beste pris på forretningsførsel.

6.5 Refinansiering

Styret bør i samarbeid med det valgte boligbyggerlaget sørge for refinansiering.

Presenteres av Beate Kvam.

Styrets innstilling: Styret får i oppdrag å følge opp denne saken med bank(er) i samarbeid med aktuelt boligbyggerlag.

6.6 Innføring av valgkomite i borettslaget

Presenteres av

Styrets innstilling: Styret foreslår at praksis som har fungert godt siden 2015 fortsettes.

6.7 Vedtektsendring - vedlikehold andelseier

6.3 Vedtektsendring under pkt 5 – 1 om andelseiers ansvar for kostnader ved innglassing av veranda

Når det gjøres vedlikeholdsarbeid på verandaer og en må de- og remontere innglassing, har andelseier et ansvar for ekstra kostnader vedr dette.

(2/3 flertall)

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider

som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5-2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

Styrets innstilling: Tilføyes til vedtektene:

5.Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5 (8), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 1 106 307 | 1 172 904 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -41 804 | -125 675 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 42 070 | 59 078 |
| B. Årets endring disponible midler | 267 | -66 596 |
| C. Disponible midler UB | 1 106 574 | 1 106 307 |
| | | |
| Omløpsmidler | 1 458 667 | 1 430 770 |
| - Kortsiktig gjeld | 352 093 | 324 463 |
| C. Disponible midler | 1 106 574 | 1 106 307 |

Resultat 2025 Froltunet Borettslag 997414446

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 970 884 | 901 056 | 970 909 | 1 047 264 |
| Andre leieinntekter | | 14 400 | 14 400 | 14 400 | 14 400 |
| Renter | | 2 142 768 | 2 142 768 | 2 142 721 | 1 897 345 |
| TV/Internett | | 137 724 | 137 724 | 137 724 | 137 724 |
| Målingsbaserte inntekter | | 9 086 | 13 656 | 10 000 | 7 500 |
| Andre driftsinntekter | | 31 921 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 3 306 782 | 3 209 604 | 3 275 754 | 3 104 233 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Lønnskostnader / styrehonorar | 1 | 72 165 | 67 400 | 61 769 | 66 433 |
| Revisjonshonorar | | 7 923 | 7 545 | 9 000 | 8 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 92 761 | 88 697 | 98 500 | 106 012 |
| Andre forvaltningstjenester | | 8 502 | 4 225 | 6 000 | 7 776 |
| Andre fremmede tjenester | | 46 709 | 347 928 | 30 000 | 17 500 |
| Vedlikehold | 2 | 465 727 | 89 258 | 225 000 | 229 900 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 16 110 | 31 282 | 3 500 | 4 000 |
| TV/Internett | | 140 484 | 137 724 | 137 724 | 137 724 |
| Forsikring | 3 | 80 804 | 65 370 | 75 000 | 79 686 |
| Energi og strøm | | 23 152 | 25 944 | 35 000 | 25 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 0 | 1 717 | 2 000 | 500 |
| Porto | | 1 905 | 1 694 | 1 000 | 1 730 |
| Kontingenter | | 10 681 | 10 629 | 11 470 | 10 781 |
| Kommunale avgifter | 4 | 327 403 | 305 118 | 320 000 | 361 000 |
| Andre driftsutgifter | 5 | 22 878 | 11 154 | 8 000 | 6 505 |
| Bomiljø | | 11 926 | 5 604 | 10 000 | 6 000 |
| Avskrivninger | 7 | 42 070 | 59 078 | 42 070 | 37 841 |
| Sum driftskostnader | | 1 371 199 | 1 260 366 | 1 076 033 | 1 106 888 |
| Driftsresultat | | 1 935 583 | 1 949 237 | 2 199 721 | 1 997 345 |
| Finansinntekt og -kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 10 325 | 6 917 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 987 712 | 2 081 829 | 2 142 721 | 1 897 345 |
| Resultat av finansinntekt og -kostnad | | -1 977 387 | -2 074 912 | -2 142 721 | -1 897 345 |
| Resultat som overføres fri egenkapital | | -41 804 | -125 675 | 57 000 | 100 000 |

Balance 2025 Froltunet Borettslag 997414446

| | Note | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 6, 13 | 2 900 000 | 2 900 000 |
| Bygninger | 6, 13 | 46 505 000 | 46 505 000 |
| Andre driftsmidler | 7 | 153 012 | 195 082 |
| Sum anleggsmidler | | 49 558 012 | 49 600 082 |
| Omløpsmidler | | | |
| Aksjer | | | |
| Fordringer | | | |
| Husleierestanser | 8 | 28 941 | 3 531 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 82 259 | 75 541 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på bankkonti | | 1 347 468 | 1 351 698 |
| Sum omløpsmidler | | 1 458 667 | 1 430 770 |
| SUM EIENDELER | | 51 016 679 | 51 030 852 |

Balanse 2025 Froltunet Borettslag 997414446

| | Note | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 115 000 | 115 000 |
| Fond/ avsetninger | 10 | 269 000 | 269 000 |
| Opptjent egenkapital | | 917 390 | 917 390 |
| Årets resultat | | -41 804 | 0 |
| Sum egenkapital | | 1 259 586 | 1 301 390 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig pantegjeld | 11 | 34 560 015 | 34 560 015 |
| Borettsinnskudd | 12 | 14 844 985 | 14 844 985 |
| Sum langsiktig gjeld | 13 | 49 405 000 | 49 405 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 17 372 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 102 794 | 73 534 |
| Skyldig off. myndigheter | | 317 | 265 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 231 610 | 250 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 352 093 | 324 463 |
| SUM GJELD | | 49 757 093 | 49 729 463 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 51 016 679 | 51 030 852 |

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 17.03.2026

Harald Schjelderup Nekstad
Styreleder

Mona Lerstad
Styremedlem

Thor Kobberrød Husby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Lønn til ansatte | 20 000 | 16 200 |
| Feriepenger beregnet | 2 247 | 1 871 |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 41 000 | 41 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 601 | 8 065 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader | 317 | 264 |
| Sum | 72 165 | 67 400 |

Det har vært ansatte i borettslaget i løpet av året til forefallende arbeid. Disse leverer timeliste. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Sommer- og vintervedlikehold | 25 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 330 773 | 2 988 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 36 860 | 12 813 |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr | 1 002 | 978 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 7 115 | 4 872 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 64 978 | 67 607 |
| Sum | 465 727 | 89 258 |

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

Note 3 - Forsikring

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Forsikringskadesaker | 8 000 | 0 |
| Forsikringspremie | 67 905 | 60 576 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 4 899 | 4 794 |
| Sum | 80 804 | 65 370 |

Note 4 - Kommunale avgifter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 185 599 | 191 676 |
| Eiendomsskatt | 141 804 | 113 442 |
| Sum | 327 403 | 305 118 |

Note 5 - Andre driftsutgifter

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Reisekostnad, ikke opplysningspliktig | 74 | 0 |
| Generalforsamling/styremøte | 1 357 | 7 061 |
| Øredifferanser | -2 | -3 |
| Bank og kortgebyrer | 3 885 | 4 096 |
| Andre gebyrer | 250 | 0 |
| Andre kostnader | 17 314 | 0 |
| Sum | 22 878 | 11 154 |

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

| | Bygninger | Tomt | Gjerde 2018 | Natursteinsmur |
|--------------------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 46 505 000 | 2 900 000 | 130 334 | 96 250 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 46 505 000 | 2 900 000 | 130 334 | 96 250 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 130 334 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 46 505 000 | 2 900 000 | 0 | 96 250 |
| Anskaffelsesår : | 2013 | 2013 | 2018 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | | 5 | |

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 2013 for kr. 2 900 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

| | Elbillading | Robotklipper | Ladestasjon elbil |
|--------------------------------------|-------------|--------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 69 290 | 36 250 | 189 205 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 69 290 | 36 250 | 189 205 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 69 290 | 36 250 | 132 443 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 56 762 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 4 230 | 37 841 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2020 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | 5 |

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

| | 2025 | 2024 |
|-------------------|---------------|--------------|
| Fordringer kunder | 28 941 | 3 531 |
| Sum | 28 941 | 3 531 |

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

Note 9 - Andre fordringer

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Forskuddsbetalt | 82 259 | 75 541 |
| Sum | 82 259 | 75 541 |

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Total avsetning til vedlikehold er kr. 269 000,-

Note 11 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Kreditor: | DNB Bank ASA |
| Lånenummer: | 28326 |
| Lånetype: | Serie |
| Opptaksår: | 2016 |
| Rentesats: | 5.43 % |
| Betingelser: | NIBOR +1,2% |
| Beregnet innfridd: | 18.05.2063 |
| <hr/> | |
| Opprinnelig lånebeløp: | 34 560 015 |
| Lånesaldo 01.01: | 34 560 015 |
| Avdrag i perioden: | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 34 560 015 |
| <hr/> | |
| Saldo 5 år frem i tid: | 34 310 015 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1 | 2 341 650 | 2 341 650 |
| | 1 | 2 093 000 | 2 093 000 |
| | 1 | 2 090 010 | 2 090 010 |
| | 1 | 2 086 000 | 2 086 000 |
| | 1 | 2 020 110 | 2 020 110 |
| | 1 | 1 953 000 | 1 953 000 |
| | 1 | 1 810 410 | 1 810 410 |
| | 1 | 1 600 710 | 1 600 710 |
| | 1 | 1 572 750 | 1 572 750 |
| | 2 | 1 463 000 | 2 926 000 |
| | 1 | 1 432 950 | 1 432 950 |
| | 1 | 1 394 505 | 1 394 505 |
| | 1 | 1 365 000 | 1 365 000 |
| | 1 | 1 323 000 | 1 323 000 |
| | 2 | 1 113 000 | 2 226 000 |
| | 1 | 1 111 410 | 1 111 410 |
| | 4 | 1 043 000 | 4 172 000 |
| | 1 | 1 041 510 | 1 041 510 |

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--|--------------|-------------------|--------------|
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | | | |
| Lån 28326 har første avdrag 18.02.2026 med kr 250 000 | 1 | 2 341 650 | 5 646 |
| | 1 | 2 093 000 | 5 047 |
| | 1 | 2 090 010 | 5 040 |
| | 1 | 2 086 000 | 5 030 |
| | 1 | 2 020 110 | 4 871 |
| | 1 | 1 953 000 | 4 709 |
| | 1 | 1 810 410 | 4 365 |
| | 1 | 1 600 710 | 3 860 |
| | 1 | 1 572 750 | 3 792 |
| | 2 | 1 463 000 | 3 528 |
| | 1 | 1 432 950 | 3 455 |
| | 1 | 1 394 505 | 3 363 |
| | 1 | 1 365 000 | 3 291 |

Pantegjeld

| | | | |
|---|---|-----------|-------|
| | 1 | 1 323 000 | 3 190 |
| | 2 | 1 113 000 | 2 684 |
| | 1 | 1 111 410 | 2 680 |
| | 4 | 1 043 000 | 2 515 |
| | 1 | 1 041 510 | 2 511 |
| Lån 28326 har første avdrag 18.08.2033 med kr 285 917 | 1 | 2 341 650 | 6 458 |
| | 1 | 2 093 000 | 5 772 |
| | 1 | 2 090 010 | 5 764 |
| | 1 | 2 086 000 | 5 753 |
| | 1 | 2 020 110 | 5 571 |
| | 1 | 1 953 000 | 5 386 |
| | 1 | 1 810 410 | 4 993 |
| | 1 | 1 600 710 | 4 414 |
| | 1 | 1 572 750 | 4 337 |
| | 2 | 1 463 000 | 4 034 |
| | 1 | 1 432 950 | 3 952 |
| | 1 | 1 394 505 | 3 846 |
| | 1 | 1 365 000 | 3 764 |
| | 1 | 1 323 000 | 3 648 |
| | 2 | 1 113 000 | 3 069 |
| | 1 | 1 111 410 | 3 065 |
| | 4 | 1 043 000 | 2 876 |
| | 1 | 1 041 510 | 2 872 |

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 14 844 985 | 14 844 985 |
| Sum | 14 844 985 | 14 844 985 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 49 405 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 49 405 000,-

Resultat og balanse med noter for Froltunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Froltunet Borettslag

| | | |
|-------------|------------------------------------|------------|
| Styreleder | Harald Schjelderup Nekstad (sign.) | 19.03.2026 |
| Styremedlem | Mona Lerstad (sign.) | 19.03.2026 |
| Styremedlem | Thor Kobberrød Husby (sign.) | 19.03.2026 |

Til generalforsamlingen i Froltunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Froltunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

PROTOKOLL

Ordinær Generalforsamling Froltunet Borettslag

Generalforsamlingen ble avholdt torsdag 23. april 2026 kl 17.30 møterom Leva-Fro.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av frammøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall frammøtte: 24
Stemmeberettigede: 19
Fullmakter: 3

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår Harald Schjelderup Nekstad.

Vedtak godkjent.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Styret foreslår Thor Kobberrød Husby.

Vedtak godkjent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår Rigmor Wiborg.

Vedtak godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

Vedtak godkjent.

2. STYRETS INFORMASJON

Opprinnelig skrevet i innkalling: Styrets informasjon presenteres av styremedlem Mona Lerstad.

Mona Lerstad var ikke til stede under denne delen av møtet. Styrets informasjon presenteres derfor av varamedlem Eivind Duun Myhre.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning.

Vedtak godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Årsregnskap presenteres av styreleder Harald Schjelderup Nekstad.

Gjennomgang av de største utgiftene og NIBOR-renten.

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

Vedtak godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling fram til i dag:

Fjorårets honorar var kr 28 000,- til styrets leder, kr 5000,- til styrets medlemmer og kr 3000,- til styrets varamedlem.

Innspill 1: Forslag om å legge til en ekstra sum i et år der det er ekstra mye arbeid. Utgangspunktet er 30 000 kr, 6000 kr og 3000 kr som grunnlag. Blir det mye jobb ett år, kan en ekstra sum påskjønnnes.

Innspill 2: 30 000 kr utgjør 109 kr/mnd. pr. boenhet. Økningen på 2000 kr i år utgjør 7,25 kr/mnd. pr. boenhet.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden foreslåes som følgende:

| | |
|-----------------|-------------|
| Styreleder: | Kr 30 000,- |
| Styremedlemmer: | Kr 6 000,- |
| Varamedlem: | Kr 3 000,- |

Vedtak godkjent: Godtgjørelse til styremedlemmer:

| | |
|-----------------|-------------|
| Styreleder: | Kr 30 000,- |
| Styremedlemmer: | Kr 6 000,- |
| Varamedlem: | Kr 3 000,- |

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

| | |
|-------------|---|
| Styreleder | Harald Schjelderup Nekstad til 2026 (på valg for 2 år). |
| Styremedlem | Thor Kobberrød Husby til 2027 (ikke på valg). |
| Styremedlem | Mona Lerstad til 2026 (på valg for 2 år). |
| Varamedlem | Eivind Duun Myhre til 2026 (på valg for 1 år). |

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Harald Schjelderup Nekstad i 9F stiller seg disponibel som styreleder. I perioden setter styret i gang aktivt arbeid for å finne ny leder. Info fra leder presenteres under saken.

Skriftlig valg

Styrets innstilling: Styret foreslår at Harald Schjelderup Nekstad i 9F velges som styreleder for 2 år. I følgende periode setter styret i gang aktivt arbeid for å finne ny leder.

Vedtak godkjent.

Telte stemmer: 17 stemte for Harald. 2 stemte blankt.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Mona Lerstad har takket nei til å fortsette. Eivind Duun Myhre i 9B har takket ja til å påta seg styreverv som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Eivind Duun Myhre velges som styremedlem for 2 år, til 2028.

Vedtak godkjent.

5.3 Valg av varamedlem

Trond Eggen i 7B har sagt ja til å stille som vara i 1 år.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Trond Eggen velges som varamedlem i 1 år, til 2027.

Vedtak godkjent.

5.4 Valg av delegat til Boligbyggelagets Generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utnevner delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak godkjent.

6 INNKOMNE SAKER

6.1 IN-avtale i Froltunet Borettslag

IN (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen han/hun eier. Presenteres av styreleder.

- Innspill 1: Leder gjennomgikk info om IN-ordning og relevansen mellom en slik ordning og innholdet i en refinansiering. Info sendes på epost/papirkopi.
- Innspill 2: Bekymring for at beboere som benytter seg av IN-ordning, legger ned veto mot eventuell refinansiering.

Simplet flertall

Forslag til vedtak: Froltunet borettslag etablerer individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Vedtak: Vi utsetter beslutningen om IN-ordning til en ekstraordinær generalforsamling.

6.2 Vedtektsendring om IN-avtale

Dersom pkt 6.1: **IN-ordning i Froltunet Borettslag** vedtas, følger formular om IN-ordning i borettslagets vedtekter. Presenteres av styreleder.

2/3 flertall

Forslag til vedtak: Froltunet Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen i borettslaget.

Forslaget utgår på grunn av at sak 6.1 vedtas å bli utsatt.

6.3 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter, avvikles fra 30.juni 2026. Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper. Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 - fra og med regnskapsåret 2026. Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS.

Vedtak godkjent.

6.4 Forhandle pris med TOBB eller andre boligbyggelag

Styret anmodes om å forhandle med TOBB eller annet boligbyggelag om å få ned kostnader til administrative, teknisk og økonomisk oppfølging. Presenteres av Beate Kvam.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å:

1. Innhente tilbud fra TOBB og relevante banker for å vurdere mulige forbedringer i borettslagets økonomiske avtaler.
2. Legge frem innhentede tilbud for beboerne i et borettslagsmøte senest september 2026.
3. Utsette eventuell innføring av IN-avtale til saken er behandlet på dette møtet.

Vedtak godkjent.

6.5 Refinansiering

Styret bør i samarbeid med det valgte boligbyggelaget sørge for refinansiering. Presenteres av Beate Kvam.

Innspill 1: Innleder ønsker en diskusjon.

Innspill 2: Avklaring om det skal være forlenget nedbetalingstid fra og med 2033, eller oppstart av nedbetalingstid senere enn 2033.

Innspill 3: Froltunet borettslag har et stort arbeid med gjenoppbygging av råteskader. Vi trenger et lån for å kunne reparere råteskadene på resten av bygningsmassen, da det vil bli kostbart og lite formålstjenlig å trekke ut repareringen over mange år. Alternativet blir å øke husleien for å ha nok penger til vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å følge opp denne saken med bank(er) i samarbeid med aktuelt boligbyggelag. Styret påbegynner en prosess mot refinansiering, i første omgang mot vår bank DnB. Forslag til plan for refinansiering tas opp i en ekstraordinær generalforsamling, potensielt før sommeren.

Vedtak godkjent.

6.6 Innføring av valgkomité i borettslaget

Det ønskes å innføre en valgkomité i borettslaget.

Innspill 1: Fra 2015 har det ikke eksistert valgkomité i Froltunet borettslag. Borettslaget trenger personer disponible for styreverv, og ikke brukes opp i en valgkomité.

Innspill 2: Spørsmål om alternativ til en valgkomité kan være at beboere er aktive med å foreslå kandidater til styre. Det ble kommentert som et godt forslag.

Simpelt flertall

Forslag til vedtak: Styret foreslår at praksis som har fungert godt siden 2015 fortsettes.

Telte stemmer: 9 stemte ja for valgkomité. 10 stemte blankt, for å fortsette praksis i henhold til vedtaket over.

6.7 Vedtektsendring under pkt. 5 – 1 om andelseiers ansvar for kostnader ved innglassing av veranda

Når det gjøres vedlikeholdsarbeid på verandaer og en må de- og remontere innglassing, har andelseier et ansvar for ekstra kostnader vedrørende dette.

2/3 flertall

Forslag til vedtak: Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5-2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

Vedtaket godkjent.

Dato: 27/4-2026

Thor K Husby
Underskrift referent

Harald Sjøvik Nektved
Underskrift styreleder

Rigmor Wiborg
Underskrift representant beboere

Vedtekter

for Froltunet Borettslag org nr 997 414 446

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926 332 104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.09.2011, sist endret 23.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Froltunet Borettslag 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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder 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. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(4) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husregler for Froltunet Borettslag

1. Formål og omfang:

Husreglene er til for beboeren i borettslaget. Vårt mål har vært å utforme husregler som gir ro og orden, som har fokus på trivsel og ikke minst romslighet for den enkelte beboer innenfor rimelighetens grenser.

Ordensreglene gjelder for alle personer som oppholder seg på borettslagets område og i bygningene. Andelseiere er ansvarlige for at reglene gjøres kjent og håndheves for egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som forstyrrer/ sjenerer naboer. Her må den enkelte utvise sunn fornuft og dømmekraft. Utenfor tidspunktene nevnt ovenfor, oppfordres alle beboere å opptre med alminnelig folkeskikk; å sitte på terrassen en kveld og prate med besøket er ikke å oppfatte som støy. Ved spesielle anledninger etter kl. 23.00 som vil medføre direkte støy (festlig lag etc.) skal det meldes ifra til naboer (ved skriftlig beskjed/ oppslag på fellesarealet eller muntlig beskjed til den enkelte nabo) senest 2 dager før arrangementet finner sted.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging (mer enn kortvarige, timelige arbeidsutførelser) skal naboer varsles, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl. 07.00- 22.00
- Lørdag kl. 10.00- 18.00
- Søndag ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Den enkelte beboer skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden slik av vann/ avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det skal kun brukes gass/ el. griller på altaner/ balkonger.

Revidert dato: 17. 01. 2022

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i boligen. Hvis en enhet kommer ut for dette, dekkes utbedring/ desinfeksjon av beboer (evt. ved egen innboforsikring).
- Gulvtepper o.l. som trengs å ristes/ bankes, tas med ut og bankes f.eks. ute ved garasjene eller annet sted passende og ikke over rekkverket på balkonger/altaner. Når det gjelder tørking av tøy skal det som benyttes tørkesnor/stativ inne på veranda/balkong innenfor rekkverk. Blomsterkasser kan henge på utsiden av rekkverket på altan/balkongen, men innfor rekkverket på svalganger

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/ utearealer som f.eks. å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe o.l.. Private parabolantennar til den enkelte boenhet er ikke tillat.

Når det gjelder oppsett til flagg, skal flagg- festet på leilighetene som ligger i rekka monteres 175 cm opp på høyre eller venstre endestolpe på balkongen.

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inkl. fellesarealer. Videre innebærer dette at asfaltert område utenfor den enkelte boenhets ytterdør i 1. etasje og tilsvarende område med svalgang utenfor ytterdør i 2. etasje, skal holdes pen og ryddig av den enkelte beboer, som tar sin naturlige del.

Det er tillat med småbord og et par stoler på svalganger/ utenfor inngangsdører til leilighetene. Utover dette er ikke opplagring av private eiendeler tillat på fellesarealene.

Vasking av heishus går på rundgang etter liste som henger i første etasje i heishuset.

Mat skal ikke legges ut på fellesarealer, dette kan tiltrekke skadedyr til boligene. Dette inkluderer fuglemat o.l.

5. Kjøring på fellesarealer

Sykler og mopeder parkeres på nordenden av blokk 8. Biler parkeres først og fremst i egen garasje eller egen plass før gjesteparkeringen benyttes. Nødvendig nyttekjøring på gårds plass, slik som i anledning til flyttelass er tillat. Ved forespørsel om fast parkering av privat henger som del av privat bilhold, skal styret ta stilling til dette.

Når det gjelder bilvask, kan dette på vår, sommer og høst foretas på parkeringen mot Okkenhaugveien. Alle som benytter seg av muligheten, må rydde slanger, unngå at noen kjører over slangene og spyle asfalt etter seg. Unngå såpevask.

6. Dyrehold

Det er tillat med dyr i borettslaget, unntatt katter. For hunder gjelder båndtvang. Beboere som holder dyr skal se til at de ikke er til sjenanse for noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område, plen etc.

7. Fryseboks/ kjøleskap i garasje eller bod

Det er tillat med fryseboks **eller** kjøleskap stående i bod **eller** garasje.

Montering av evt. strømuttak må beboer betale på egenhånd av godkjent montører.

Strømforbruket betales av beboer selv. Styret setter prisnivå iht kostnad strøm, nettleie og avgifter satt av strømselskap.

8. Arbeid for godt naboskap

Her i Froltunet ønsker vi et nabolag der vi kan ha en fredelig tone med hverandre: legg vekt på ærlighet dersom noe oppleves som utfordrende å leve med fra naboen, og ta det med den det gjelder eller ta kontakt med styret. Men husk det er viktig å snakke sammen.

Styret

Harald Schjelderup Nekstad (leder) Tlf. 93424390

Epost: harald.nekstad1@ntebb.no

Sivert Arne Rodum Tlf. 98466994

Marius Nylund Hallem Tlf. 48284066

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 23:09



Eiendom 5037-275/920 Skoleparken7 og 8

| | | | | | |
|------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn | Skoleparken7 og 8 | Etablert dato | 21.11.2011 | Andel | |
| Type | Grunneiendom | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Kommunenr | 5037 | Beregnet areal | 3263,5 | Anmerket klage | Nei |
| Gårdsnr | 275 | Har festegrupper | Nei | Kulturminne | Nei |
| Bruksnr | 920 | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr | | Seksjonert | Nei | | |
| Seksjonsnr | | | | | |

Adresser (13)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|----------------|---------------|------------|-----------|-----------|
| Skoleparken 7A | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7B | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7C | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7D | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7E | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7F | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 7G | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8A | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8B | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8C | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8D | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8E | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |
| Skoleparken 8F | 7604 Levanger | Ulve | Sentrum | Levanger |

Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|------------|----------------------|--------------|----------|--------------|
| 08.11.2011 | Feilretting | 5037-275/920 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/921 | Berørt | 0 |
| 08.11.2011 | Oppmålingsforretning | 5037-275/873 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/919 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/449 | Avgiver | -3263,5 |
| | | 5037-275/449 | Avgiver | -4895,3 |
| | | 5037-275/920 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/921 | Mottaker | 4895,3 |
| | | 5037-275/920 | Mottaker | 3263,5 |
| 06.12.2011 | Oppmålingsforretning | 5037-528/1 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/918 | Berørt | 0 |
| | | 5037-275/921 | Avgiver | -279,6 |
| | | 5037-275/920 | Berørt | 0 |
| 01.01.2018 | Omnummerering | 1719-275/922 | Mottaker | 279,6 |
| | | 5037-275/920 | Mottaker | 0 |

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Barneskole

| | | | |
|-------------|-----------------------------|---------------|-----|
| Bygningsnr | 185701824 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Bygning revet/brent | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Energikilde | |
| | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | |
| | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | |
| | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | |

Etasjer 0

Areal, (bebygd/ubebygd) 0/

Har heis Nei

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Bygg 2 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------------------------|-------|--|---------------|-----|
| Bygningsnr | 300315548 | | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 28.08.2012 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 148/0 | | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 148/0 | | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 150/ | | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 148/0 | 148/0 |

Bygg 3 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------------------------|-------|--|---------------|--------------------------|
| Bygningsnr | 300316652 | | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 31.10.2011 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 384/0 | | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | | Oppvarming | Elektrisk |
| Boliger | 7 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 384/0 | | Energikilde | Elektrisitet, Varmepumpe |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 220/ | | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 98 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0204 | | Hovedetasje | 48 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 3 | 192/0 | 0/0 | 192/0 |
| H02 | Hovedetasje | 4 | 192/0 | 0/0 | 192/0 |

Bygg 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr 300316645

Sefrak Nei

| | | | | |
|-------------|--------------|-----------------------------|---------------|-----|
| Gruppe | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 31.10.2011 | Areal, bolig (bruk/brutto) | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebgd) | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 30/0 | 30/0 |

Bygg 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | |
|-------------|--------------|-----------------------------|---------------|-----|
| Bygningsnr | 300316650 | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 31.10.2011 | Areal, bolig (bruk/brutto) | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebgd) | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 56/0 | 56/0 |

Bygg 6 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

| | | | | |
|-------------|--------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|
| Bygningsnr | 300316747 | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 31.10.2011 | Areal, bolig (bruk/brutto) | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | Oppvarming | Elektrisk |
| Boliger | 6 | Areal, totalt (bruk/brutto) | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebgd) | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101 | | Hovedetasje | 96 | 3 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 73 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 73 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 96 | 3 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 73 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 73 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 3 | 242/0 | 0/0 | 242/0 |
| H02 | Hovedetasje | 3 | 242/0 | 0/0 | 242/0 |



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5037 | Gårdsnr. | 275 | Bruksnr. | 920 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Skoleparken 7F, 7604 LEVANGER | | | | | | | | |

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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/3760/L2013007-B%2022.pdf |
| Delarealer | Delareal 3 260 m ² KPHensynsonenavn Frol boligpark KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

Reguleringsplaner

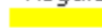
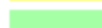

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-------------|----------------|
| Id | L2011002 |
| Navn | Frol boligpark |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Plantype | Detaljregulering | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 28.09.2011 | |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/1527/L2011002-B.pdf | |
| Delarealer | Delareal | 149 m ² |
| | Formål | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |
| | Feltnavn | G1 |
| | Delareal | 1 990 m ² |
| | Formål | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse |
| | Feltnavn | BK1 |
| | Delareal | 143 m ² |
| | Formål | Fortau |
| | Delareal | 318 m ² |
| | Formål | Parkeringsplasser |
| | Feltnavn | P1 |
| | Delareal | 500 m ² |
| | Formål | Lekeplass |
| | Feltnavn | LEK |
| | Delareal | 53 m ² |
| | Formål | Kjøreveg |
| | Delareal | 31 m ² |
| | Formål | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |
| | Delareal | 36 m ² |
| | Formål | Parkeringsplasser |
| | Feltnavn | P2 |
| | Delareal | 42 m ² |
| | Formål | Renovasjonsanlegg |
| | Delareal | 55 m ² |
| | RPHensynsonenavn | Frisikt |
| | RPSikring | Frisikt |

Tegnforklaring











Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Park
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008













-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008




-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Oversiktskart

Adresse: Skoleparken 8E, 7604 Levanger

Gnr/Bnr: 5037/275/920/0/0

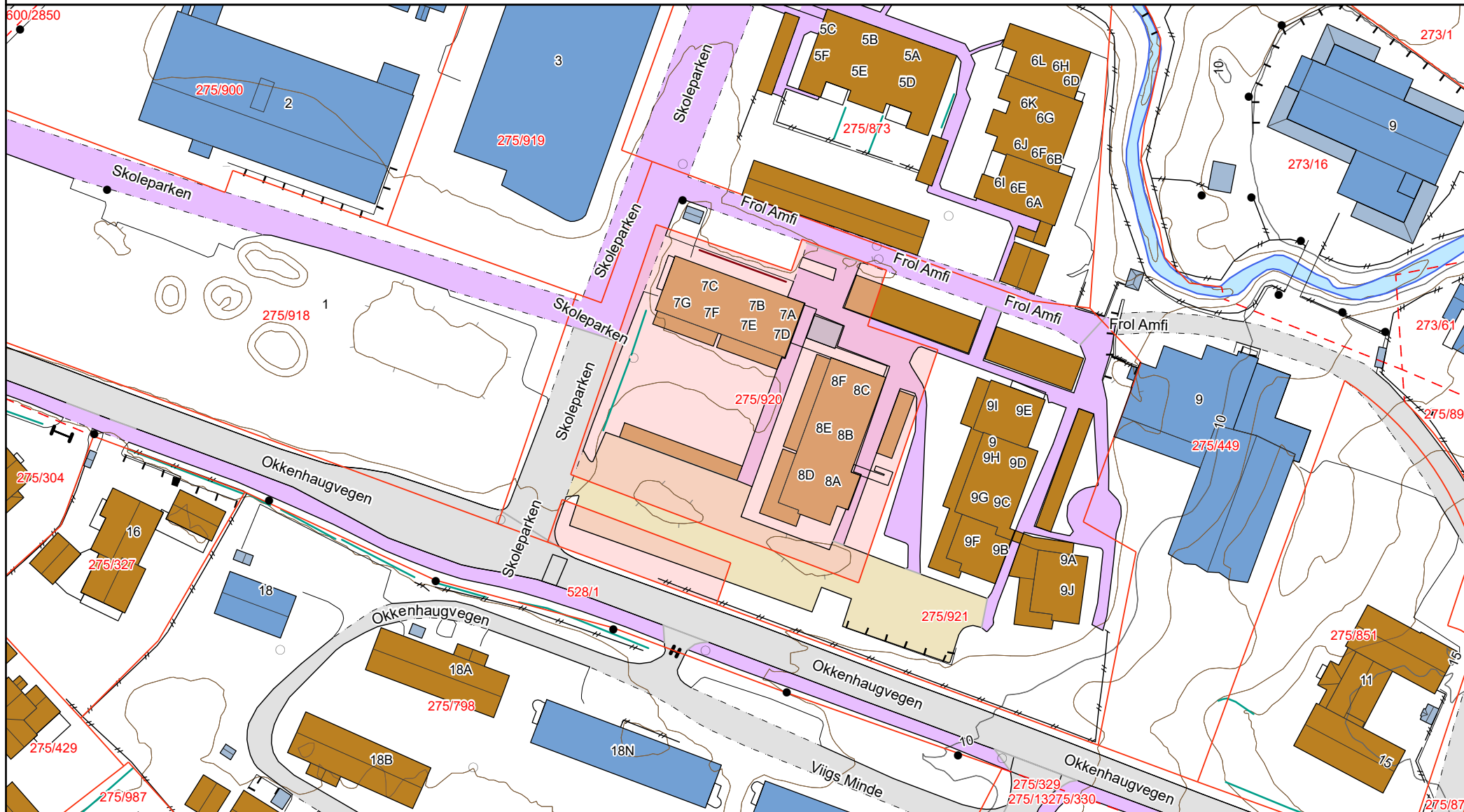


Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 3263 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 04.05.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Skoleparken 8E, 7604 Levanger**

Gnr/Bnr: **5037/275/920/0/0**



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 2978 m²

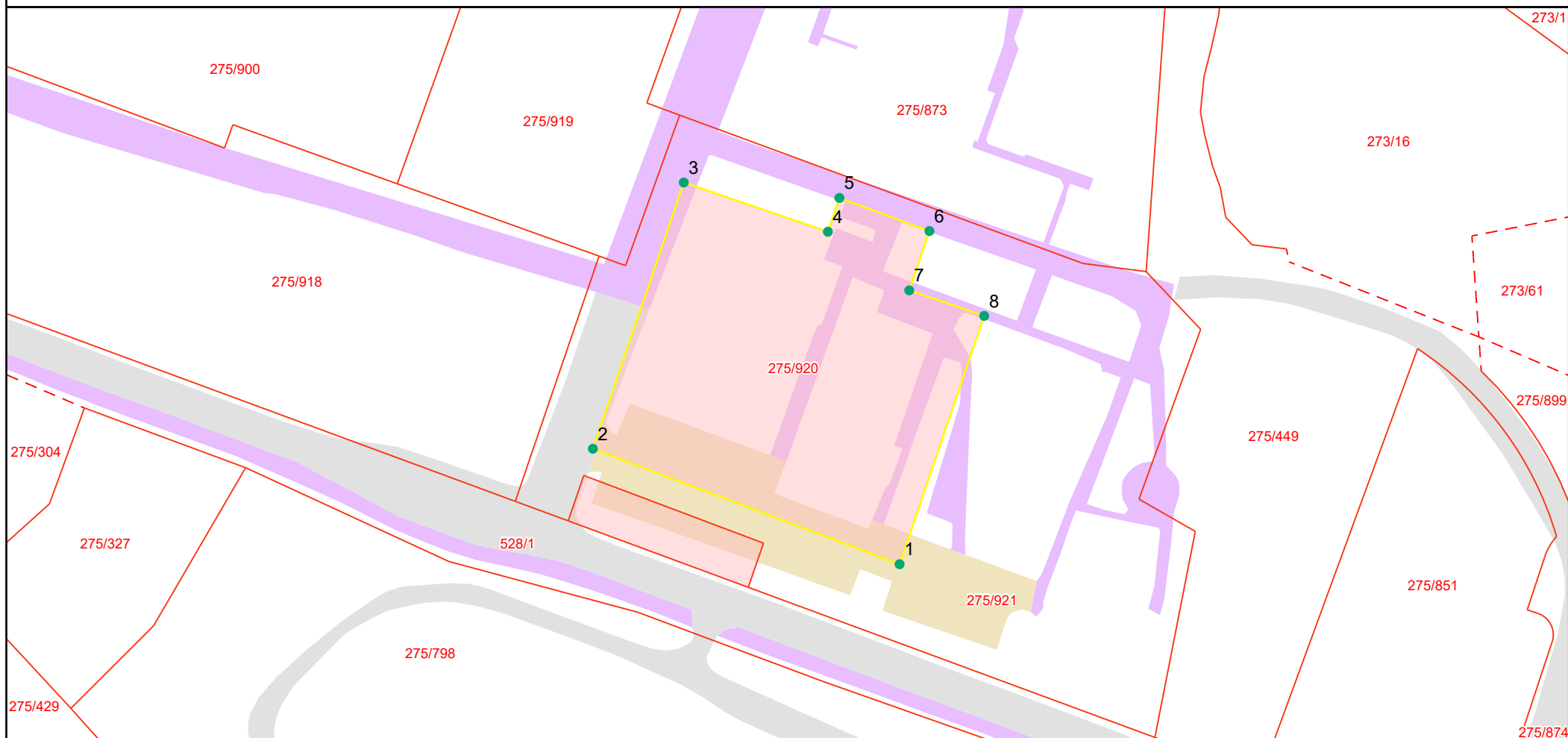
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 04.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2978 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 7070960.77 | 614371.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 58.11 | 0 |
| 2 | 7070981.24 | 614316.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 49.87 | 0 |
| 3 | 7071028.42 | 614333.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 27 | 0 |
| 4 | 7071019.7 | 614358.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 6.33 | 0 |
| 5 | 7071025.69 | 614360.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 17.01 | 0 |
| 6 | 7071019.82 | 614376.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 11.11 | 0 |
| 7 | 7071009.31 | 614373.04 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 14.04 | 0 |
| 8 | 7071004.78 | 614386.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 46.51 | 0 |

Matrikkelkart

Adresse: **Skoleparken 8E, 7604 Levanger**

Gnr/Bnr: **5037/275/920/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 285 m²

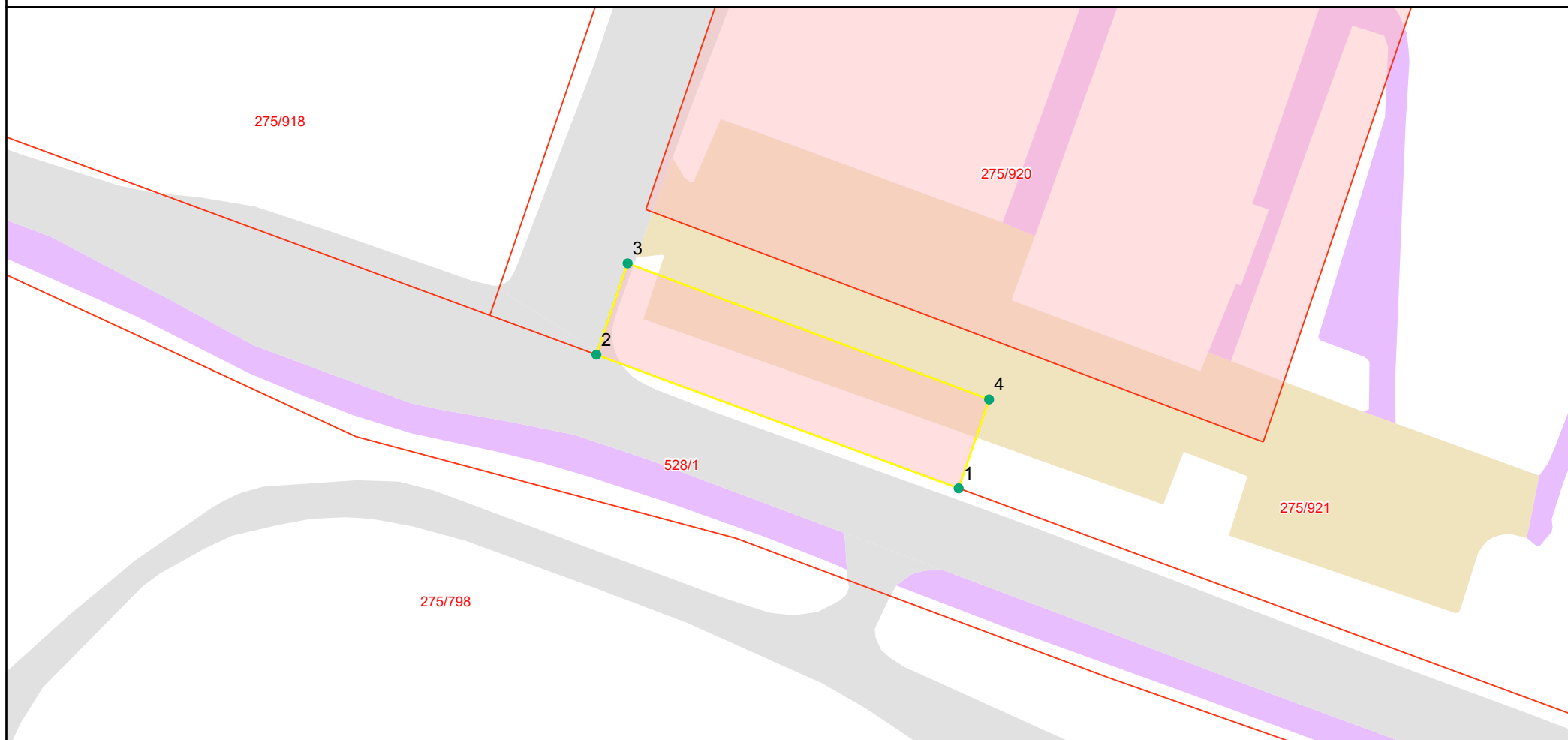
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 04.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Beregnet areal: 285 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 7070956.69 | 614344.51 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 34.02 | 0 |
| 2 | 7070968.46 | 614312.6 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 8.5 | 0 |
| 3 | 7070976.5 | 614315.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 34.03 | 0 |
| 4 | 7070964.52 | 614347.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 8.28 | 0 |

Skoleparken 7F

Nabolaget Ulve - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Røstahlia nedre Linje 635, 640, 680 | 6 min | 0.6 km |
| Levanger stasjon Linje F7, R70 | 15 min | 1.4 km |
| Trondheim Værnes | 48 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|---------|
| Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser | 12 min | 1.1 km |
| Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser | 22 min | 2 km |
| Verdal videregående skole 550 elever | 17 min | 12.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------|--------|
| Uno-X Levanger EL | 11 min |
| Sjøgata 23 | 13 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

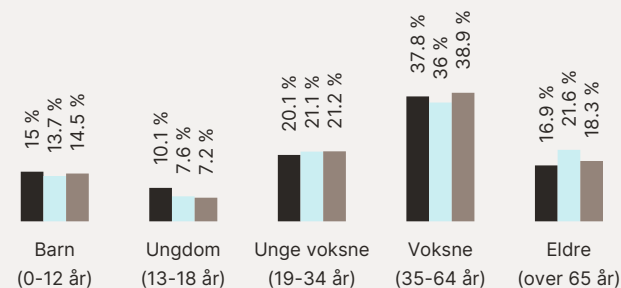


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Ulve | 632 | 290 |
| Levanger | 10 384 | 5 388 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager


| | | |
|---|--------|--------|
| Frol barnehage (0-5 år) 101 barn | 7 min | 0.5 km |
| Casa Musica barnehage (0-6 år) 101 barn | 7 min | 0.6 km |
| Abra Cadabra Kanvas-barnehage (1-... 52 barn | 12 min | 1.1 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------------|--------|
| Coop Extra Kirkegata Levanger | 9 min |
| Kiwi Kirkegata Levanger | 10 min |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

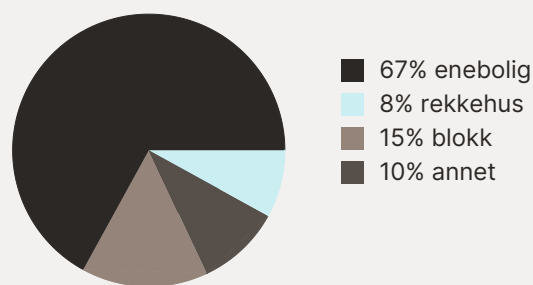
 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Frol videregående skole 2 min 
Aktivitetshall 0.1 km
-  7erbane kunstgress på Leiraban... 3 min 
Fotball 0.3 km
-  3T-Levanger 13 min 
-  Care Treningssenter Levanger 15 min 

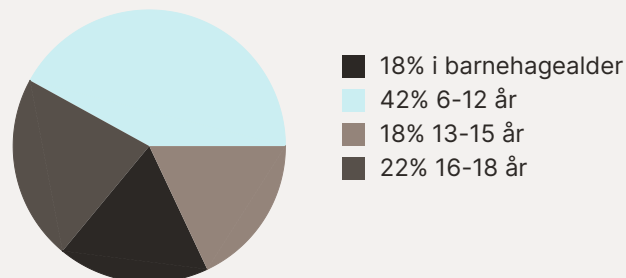
Boligmasse



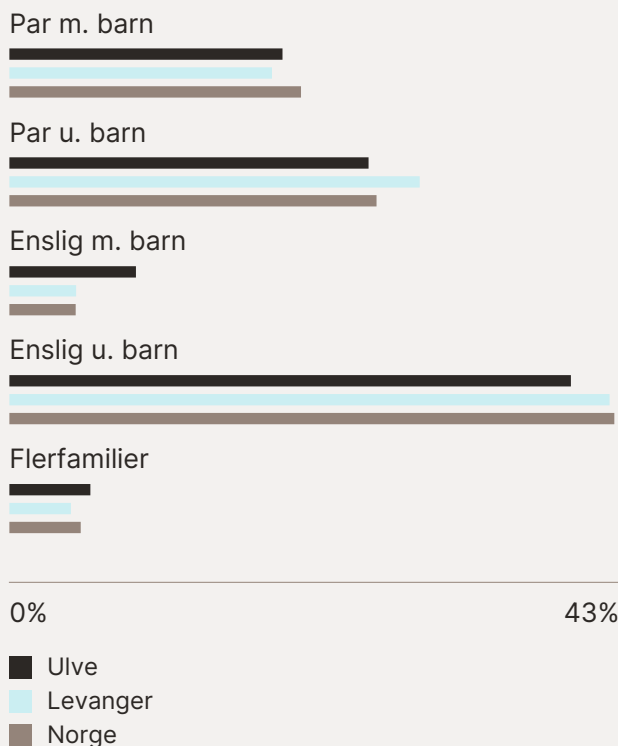
Varer/Tjenester

-  Magneten 5 min 
-  Apotek 1 Levanger 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

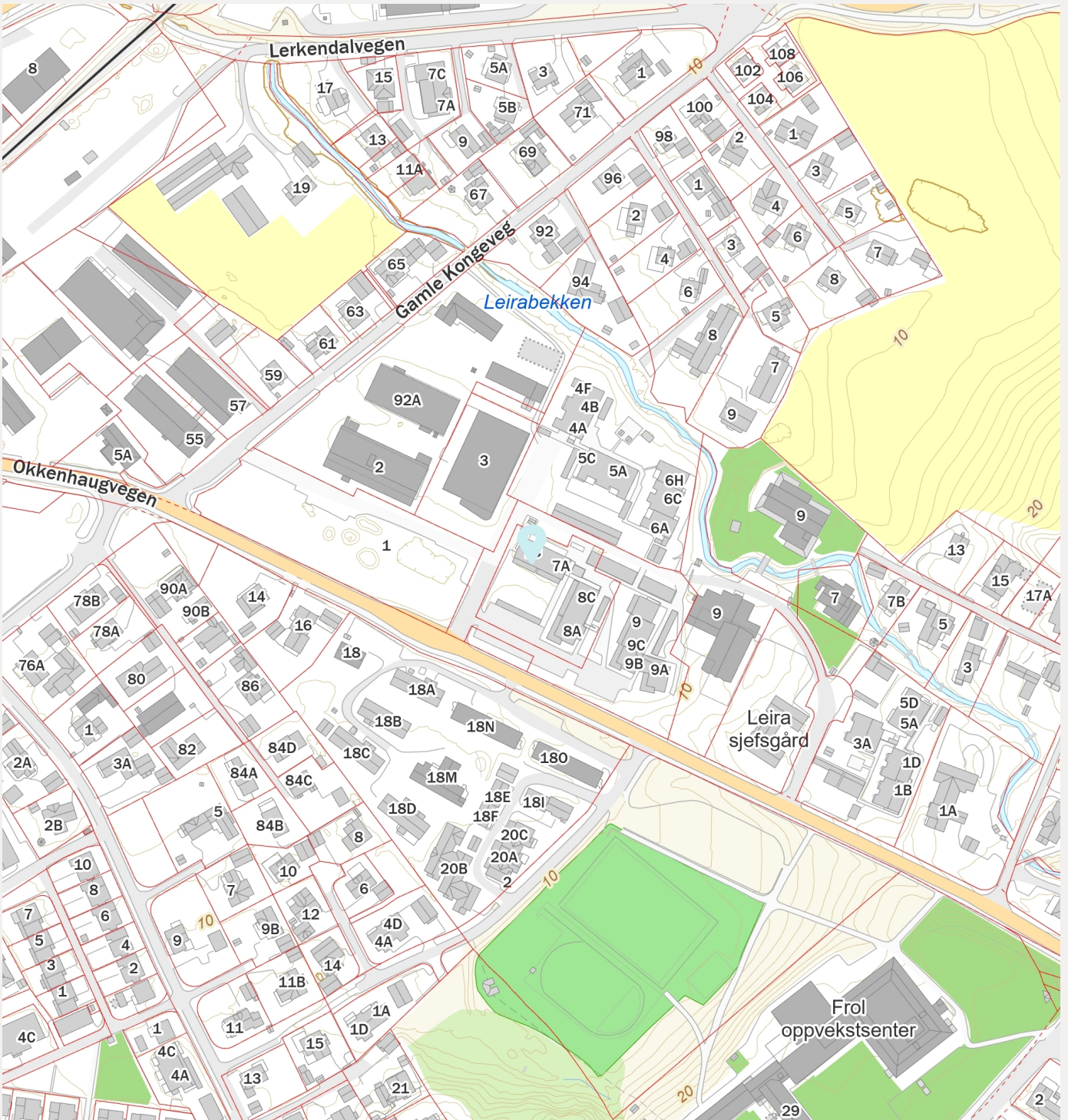


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |





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 TEPPER 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.