PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

JERNBANEGATA 14B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251045

Selger 1 navn
Erik Sætran Hegge

Gateadresse
Jernbanegata 14B

Poststed	Postnr
LEVANGER	7600

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Felles i sameiet

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251045

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hagerup har koblet sammen rør i vannskap og på kjøkkenet.

Arbeid utført av: Andreas Hagerup, Rørlegger, Frosta

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran i mange strøk og mansjetter på alle gjennomføringer helt etter boka.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt rør i rør med skap. Nye avløp koblet på gamle rør i krypekjeller.

Arbeid utført av: Hagerup + egeninnsats

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var sølvkre da vi overtok boligen for tre år siden, men vi har ikke sett noen etter vi pusset opp.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fullstendig oppgradering med nye sikringer, nye kabler og mange nye kurser.

Arbeid utført av: Skansen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegget før arbeidet på det var ferdigstilt. Dokumenter vil bli ettersendt til kontrollerende instans.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251045

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total oppussing av hele leiligheten utført av en elektriker og en trebåtbygger; faglærte i sine respektive fag.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251045

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hegge	36e184a7c44a25872038b936407563ce4968d8f2	05.06.2025 17:54:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251045

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Jernbanegata 14 B

7600 LEVANGER

5037/315/1/166/0/0

Rapportdato

09.06.2025

TG 0	6
TG 1	1
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Befaring utført den 05.06.2025 av:



Kim Ståle Bjørgen
Bygg og Eiendomstakst AS
Danielsborg 5A
7609 Levanger
+4795915374
bjorgen@byggeiendomstakst.no

Byggmester og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Jernbanegata 14 B , 7600, LEVANGER

Matrikkel: 5037/315/1/166/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1949

Tomt: 729.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Erik Hegge, Levanger Kommune

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Valmet tak. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken, bad, renovering av overflater i gang, soverom og stue

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig yttervegger med fasade, terrasser, vinduer, dører, drenering og krypkjeller/rom under leilighet er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget/sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Leilighet			
Primærrom 54 m^2	**Sekundærrom** 7 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 0 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, bad, gang og 2 stk soverom		**Beskrivelse sekundærrom** Kjellerbod og utvendig bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Leilighet			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, gang og 2 stk soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Kjellerbod og utvendig bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 61 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier, eller har bruksrett. Det oppfordres evt. kjøpere og sjekke ut dette. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Piper / ildsteder: Vedovn er fjernet fra leiligheten og hull til ovnsrør er tettet. Vær oppmerksom på at risikoen for vanninntrenging utvendig ved pipe fortsatt er tilstede så lenge pipen er etablert. Anbefaler at det opprettholdes jevnlig tilsyn utvendig ved pipebeslag vedrørende tetthet. TGIU settes pga. at pipen føres gjennom flere boenheter og pipen er følgelig kun besiktet innendørs i denne boenheten, med de begrensninger det gir. Anbefaler ildfast plate under sotluke ved inspeksjon/tømming. Informasjon om pipe og ildsted er i forskriftsmessig stand, anbefales kontakt med lokalt brann/feievesen

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse på membran. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt. Store deler av badet ble renovert på egeninnsats.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selger har ingen kjennskap til noen vesentlige avvik eller svakheter ved boligen.

Når ble egenerklæringen signert?
05.06.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er ved nylig renovering utført sammenslåing av bad og wc-rom, flytting av kjøkken og etablering av nytt soverom. Tidligere bod er sammenslått og blitt en del av nåværende kjøkken.
Orientering: Det å endre bruken av et eksisterende rom, er ofte søknadspliktig. Det betyr at man må søke kommunen om bruksendring og at rommet må oppfylle visse krav. Ingen av tiltakene er byggesøkt til kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Men det er utført utvendig renovering etter byggeår som det foreligger ferdigattester for.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er sammenslått med tidligere WC rom og renovert i nyere tid

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden. Selger har forevist takstmann bilder av påført membran på gulv og vegger samt samsvarserklæring og sluttkontroll for EL

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Gulvet har nedsenk i dusjsone og det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.
Gulvflaten for øvrig har noe mindre fall. Dette vurderes u-problematisk da eventuelt lekkasjevann kan føres til sluk før tilstøtende rom blir berørt. Anbefaler at dusjvegger slås sammen inn i dusjsone etter bruk, slik at eventuelt lekasjevann får fri tilgang til nedsenk og sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår ny og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fuktsensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet. Fordelerskap mangler forøvrig dekkliste/dør. Det anbefales påmontert for å kunne lukke installasjonen skjult.

Levetid:

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.
Badet er nylig renovert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Badet er nylig renovert og lite brukt. Det er dokumentert med flere bilder at gulv, vegger og toalettnisje har påsmurt membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

4 Piper / ildsteder

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vedovn er fjernet fra leiligheten og hull til ovnsrør er tettet. Vær oppmerksom på at risikoen for vanninntrenging utvendig ved pipe fortsatt er tilstede så lenge pipen er etablert. Anbefaler at det opprettholdes jevnlig tilsyn utvendig ved pipebeslag vedrørende tetthet.
TGIU settes pga. at pipen føres gjennom flere boenheter og pipen er følgelig kun besiktet innendørs i denne boenheten, med de begrensninger det gir.
Anbefaler ildfast plate under sotluke ved inspeksjon/tømming.
Informasjon om pipe og ildsted er i forskriftsmessig stand, anbefales kontakt med lokalt brann/feievesen

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

5 Innvendige dører

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Innvendige dører av av såkalte eldre malte lettdører.
Vær oppmerksom på at enkelte dører tar i karmen og er med dette noe tung å lukke/åpne. Noen av dørene har også slakke i dørklinke.
Dørene fungerer med avviket, men justering og vedlikehold av dørene må utføres for å lukke avviket.

6 Kjøkken

TG 0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Ukjent produksjonsdato, men av nyer tid og rommer 120 liter. (montert i leilighet ila siste 2 mnd, i følge eier)

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang. Ny fordelerskap med automatsikringer i skap på kjøkken, kurser forsyner kjøkken installasjoner.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er også fremlagt rapport fra sluttkontroll for EL-arbeid og samsvarserklæring

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ja, det er forevist samsvarserklæring

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JERNBANEGATA 14 B - 5037/315/1/166/0/0

Bilde



Sikringsskap



Nye kurser i skap på kjøkken

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
1 stk håndslukker

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
1 stk røykvarsler

Bygg og Eiendomstakst AS

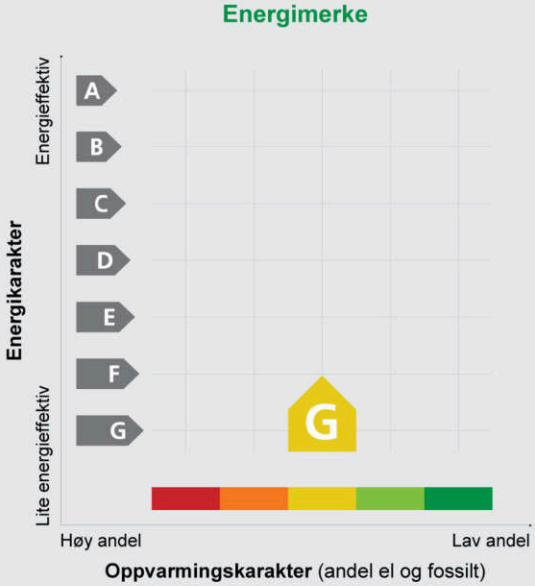
Jernbanegata 14B



Planskissen er ikke målbar og arealer er kun ca. Skissen er kun ment for å vise planløsning.
Arealangivelser må ikke forveksles med enhetens totale areal

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegata 14 B
Postnr	7600
Sted	Levanger
Leilighetsnr.	
Gnr.	315
Bnr.	166
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1348088
Dato	12.01.2022



Innmeldt av	Åge Chr H Semb

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Levanger kommune

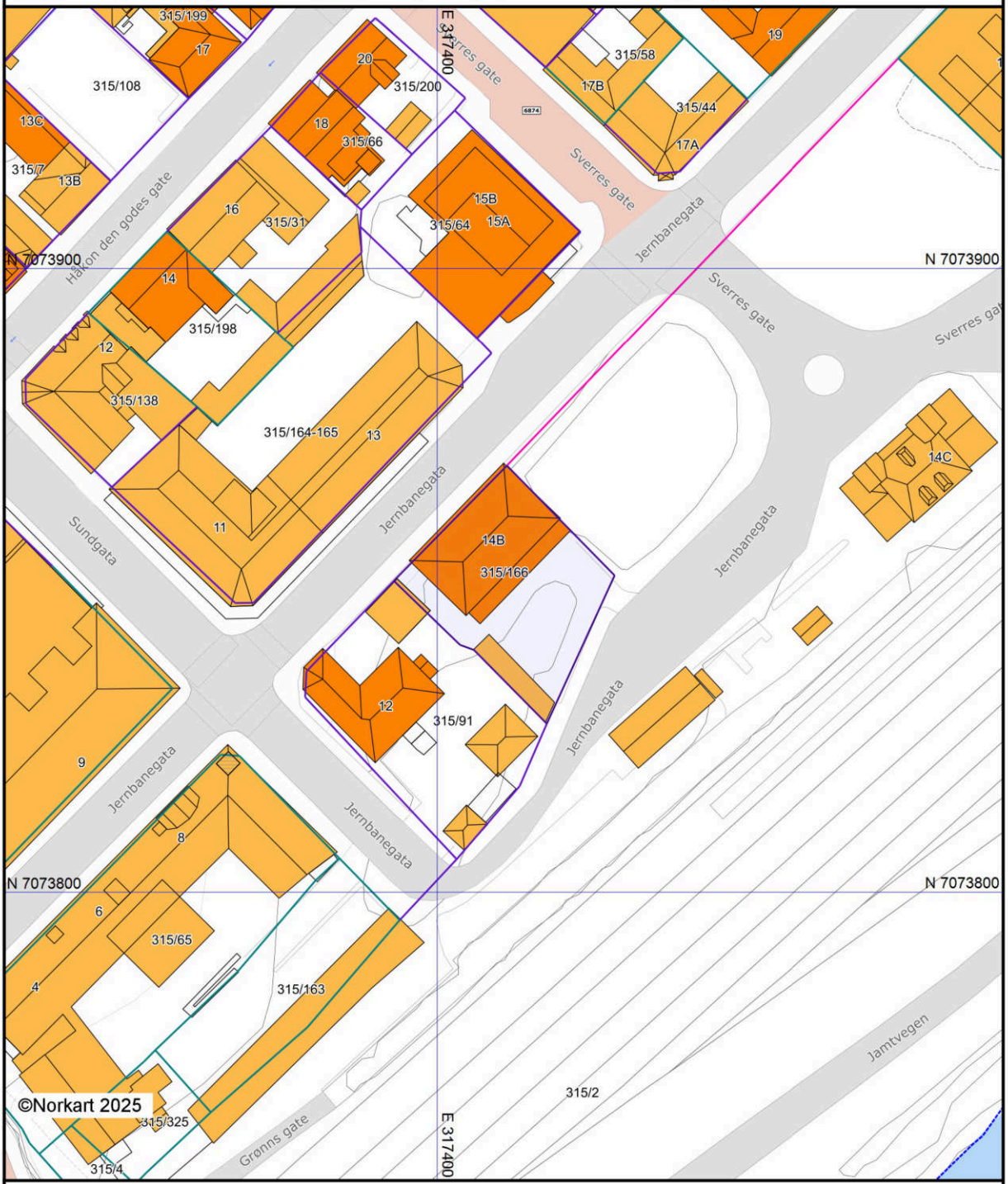
Grunnkart

Eiendom: 315/166/0/1
Adresse: Jernbanegata 14B
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

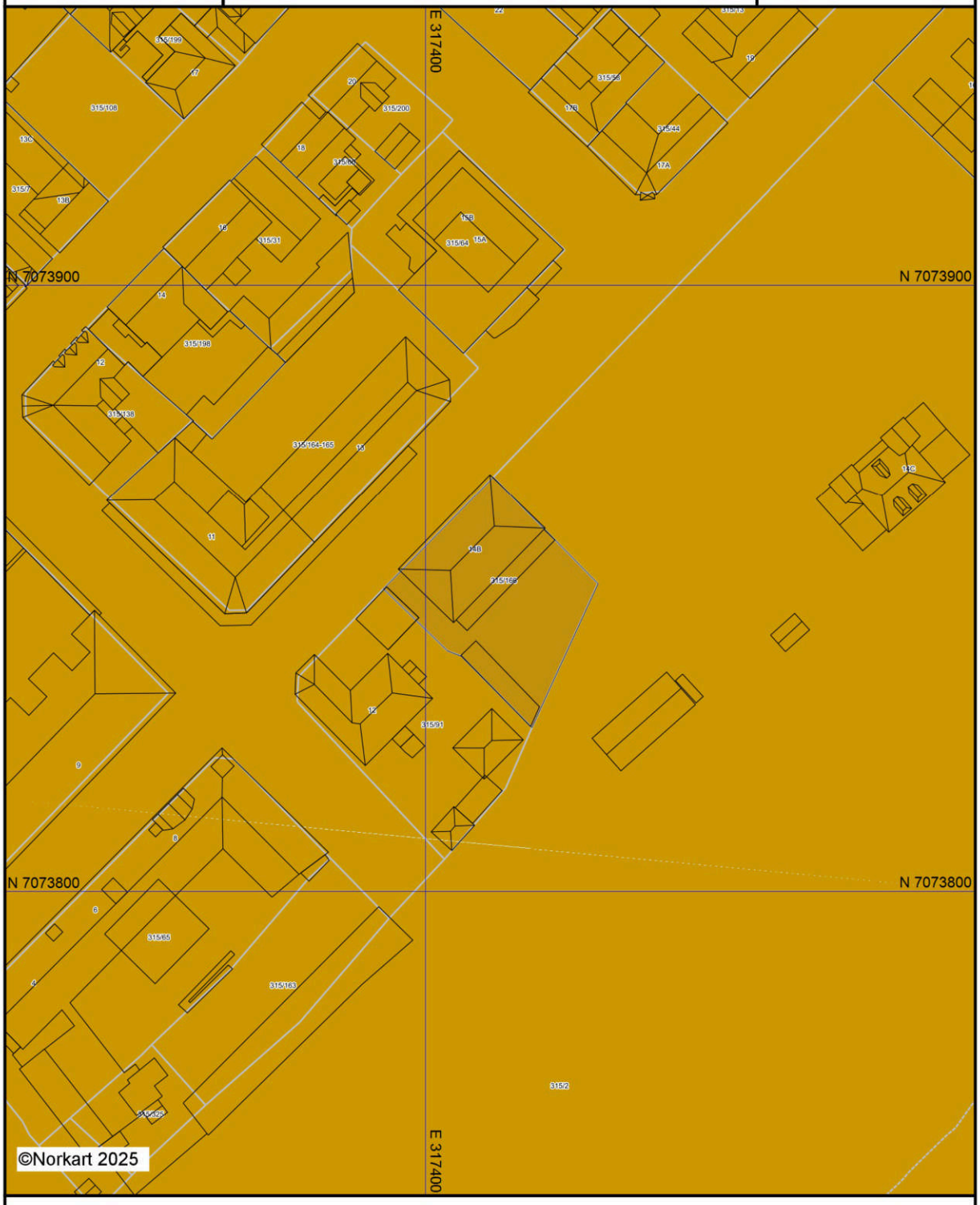
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 315/166/0/1
Adresse: Jernbanegata 14B
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

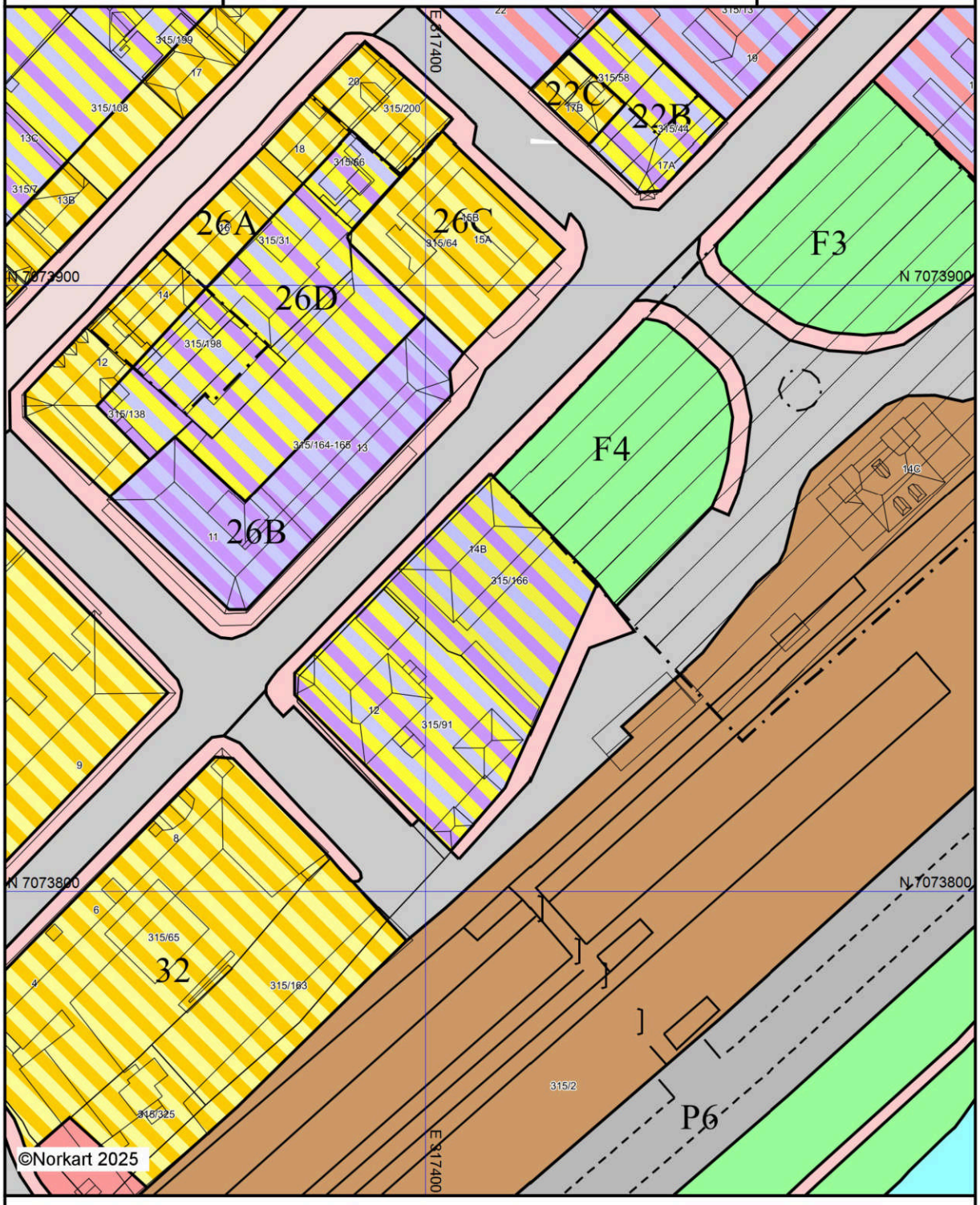
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 315/166/0/1
Adresse: Jernbanegata 14B
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



(Kommune)

LEVANGER KOMMUNE

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Eyolf Johansen 7600 Levanger	Jernbanegt. 14 b v/ Eyolf Johansen 7600 LEVANGER

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jernbanegt. 14 b				

Deres søknad	Dato 18.09.86		
Arbeidets art	Restaureringsarbeider		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Levanger bygningsråd	Vedtak dato	Saksnr. 490/86

K 0 3 M 8 / 33597008 Geomatikk
315/166 Ferdigattest

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

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

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

Evt. merknader:

Restaureringsarbeidene er utført

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Levanger,	14.10.87	Bygningssjefen i Levanger Ole M. Dullum

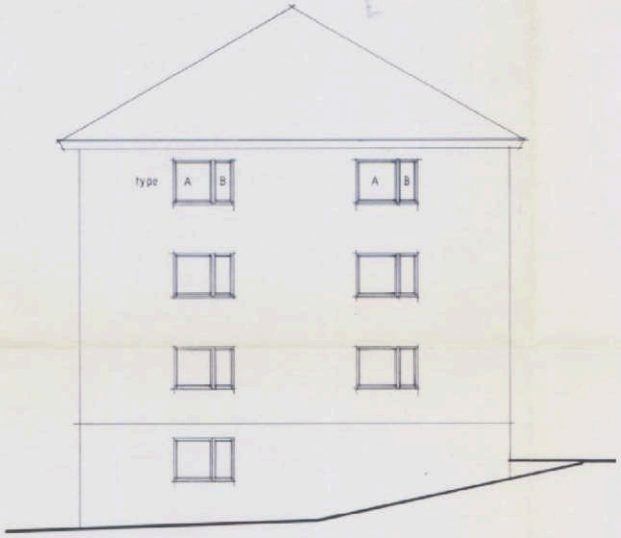
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Eyolf Johansen	7600 Levanger
☐ andre		

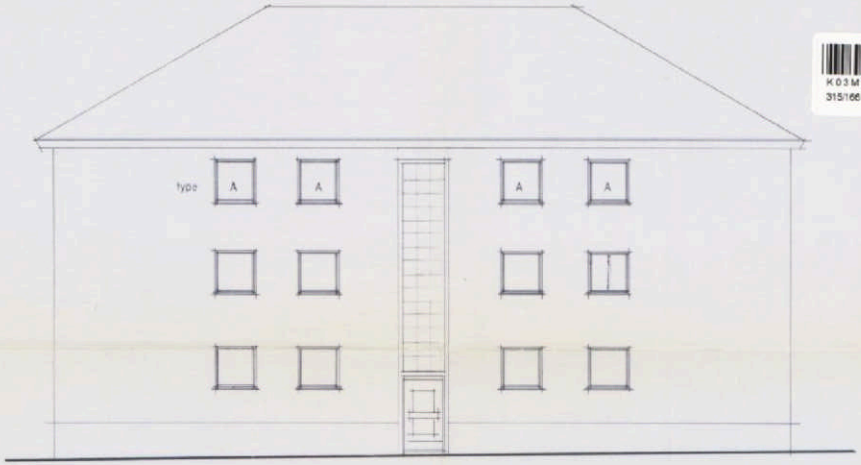
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

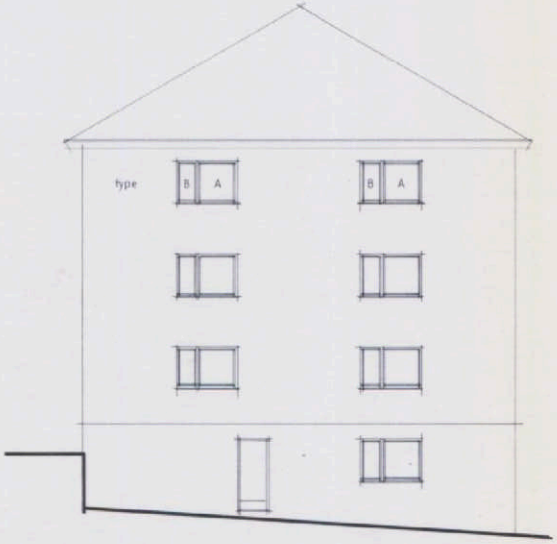
K 0 3 M 8 / 3359701 Geomatikk
315/166 Tegninger



fasade mot øst



fasade mot nord



fasade mot vest



fasade mot sør

Sak 490/86
Levanger Byggingsråd

PROSJEKT: BORETTSLAGET JERNBANEGATA 14 b A.S, LEVANGER. REHABILITERING	MÅL 1:100	INNHOLD OPPRISS AV FASADER
arkitektkontoret hellebust – meland – pettersen a.s, HÅKON DEN GODES GATE 2. 7600 LEVANGER TLF. 076 . 80 095	DATO 11.9.86	TEGN.NR. 2.27.02
	SIGN. EP	

INNHERRED SAMKOMMUNE
26/9-05

E-1

Arkitektkontoret Hellebust og Meland as
Kirkegata 59 - 7600 Levanger Tel. 74 08 03 77 - Faks 74 08 06 90

Prosjekt	**Jernbanegata 14B** **Levanger**	Status	**Søknad**
Innhold	**FASADER**	Tegn.nr.	**3.@@@.@**
Sign. *a.h.*	Kontroll *a.h.*	Dato **05.09.05**	Mål **1:150** Rev. @

Leilighet nr. 1:	Erik Sætran Hegge
Leilighet nr. 2:	Torlaug Stubmo
Leilighet nr. 3:	Bror Conny Berger/Ragnhild Olsen Berger
Leilighet nr. 4:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 5:	Kari Pettersen
Leilighet nr. 6:	Lasse Takle
Leilighet nr. 7:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 8:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 9:	Arild Inge Norderhus
Leilighet nr. 10:	Rannveig Tetlie
Leilighet nr. 11:	Ingebjørg Lingaas Holmen
Forretningsfører	Ingjar Eggen

Innkalling til Sameier møte 2024.

Fili Cusine torsdag 30. januar 2025 kl. 18.00

Saksliste:

1 Godkjenning av årsmøte innkalling
2 Valg av møteleder
3 Valg av to til å underskrive protokollen
4 Årsmelding 2024
5 Regnskap 2024
6 Budsjett 2024
7 Valg 2025

Pga servering må vi ha påmelding til sameie møtet innen 28. januar til styreleder. En stemmerett per eierseksjon. Fullmakt må medbringes når andre møter på vegne av eier.
Sakspapirene vedlagt. Det har ikke kommet inn andre saker til årsmøtet.
Ta med sakspapirer tilsendt per e-post til Sameie møte.

Levanger, den 11. januar 2025

Asbjørn Eriksen (sign.)	Arild Inge Norderhus (sign.)	Ingebjørg Lingaas Holmen (sign.)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Leilighet nr. 1:	Erik Sætran Hegge
Leilighet nr. 2:	Torlaug Stubmo
Leilighet nr. 3:	Bror Conny Berger/Ragnhild Olsen Berger
Leilighet nr. 4:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 5:	Kari Pettersen
Leilighet nr. 6:	Lasse Takle
Leilighet nr. 7:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 8:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen
Leilighet nr. 9:	Arild Inge Norderhus
Leilighet nr. 10:	Rannveig Tetlie
Leilighet nr. 11:	Ingebjørg Lingaas Holmen
Forretningsfører	Ingjar Eggen

Sakspapirer til Sameiermøte 2024.

Sameiemøte torsdag 30. januar 2025 kl. 18.00 på Fili Cuisine

Saksliste:

1	Godkjenning av årsmøte innkalling
2	Valg av møteleder
3	Valg av to til å underskrive protokollen
4	Årsmelding 2024
5	Regnskap 2024
6	Budsjett 2025
7	Valg 2024

En stemmerett per eierseksjon. Fullmakt må medbringes når andre møter på vegne av eier.
Sakspapirene vedlagt. Det har ikke kommet inn andre saker til årsmøtet.
Ta med tilsendte sakspapirer til Sameie møte.

Levanger, den 11. januar 2025

Asbjørn Eriksen (sign.)	Arild Inge Norderhus (sign.)	Ingebjørg Lingaas Holmen (sign.)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Sak 4 Sameier melding 2024

SAMEIER MELDING 2024
Sameiet Jernbanegaten 14 B

Arild Inge Norderhus ble valgt til styreleder i det konstituerende styremøtet. Styret har avholdt 1 styremøter, i tillegg har hele /deler av styret hatt flere uformelle møter/internett møter.

Sameiet Jernbanegaten 14 B forurenser ikke det ytre eller indre miljøet.

Arbeidsmiljøet i Sameiet Jernbanegaten 14 B har vært godt.

Regnskapsfører er honorert med kr. 10 000,-. Styreleder honorert med kr. 12 000,- , styremedlemmer med kr. 500,- per møte. Representant fra kommunene mottar ikke honorar.

Det har ikke vært endring av eierseksjoner i 2024.

Revisor er ikke nødvendig så lenge som vi ha ekstern forretningsfører.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 70 928,29 som overføres til neste år.

Levanger, den 11. januar 2025

Asbjørn Eriksen (sign.)	Arild Inge Norderhus (sign.)	Ingebjørg Lingaas Holmen (sign.)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Sak 5 Årsregnskap 2024

ÅRSRESULTAT: Sameiet Jernbanegt. 14 B - 2024

Regnskap/budsjett: 01.01.2024 - 31.12.2024 Fjorårstall: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto Navn	*I år*	*I fjor*	*Budsjett*
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
3600 Husleieinntekter	376 200,00	316 800,00	376200
3610 Vaskemaskiner	906,00	1 939,00	2500
Sum Driftsinntekter	**377 106,00**	**318 739,00**	**378700**
Driftsutgifter			
5101 Avsatt feriepenger	- 1 224,00	- 1 224,00	-1200
5102 Lønn renhold	- 12 000,00	- 12 000,00	-12000
5200 Styrehonorar	- 12 500,00	- 13 000,00	-20000
5400 Arbeidsgiveravgift	- 3 454,00	- 3 525,00	-4700
5401 Arbeidsgiveravgift av avsatt feriepenger	- 172,56	- 172,56	
6320 Kommunale avgifter	- 1 844,01	- 1 300,00	-1800
6322 Festeavgift	- 2 362,00	- 2 362,00	-2400
6323 Renovasjonsavgifter	- 53 163,00	- 48 867,50	-53000
6340 Elektrisitetsforsyning	- 11 024,94	- 13 293,79	-15000
6350 Internett	- 79 068,00	- 79 067,55	-80000
6600 Vedlikehold	- 30 058,20	- 16 498,89	-20000
6610 Regnskapsførsel	- 10 000,00	- 10 000,00	-10000
6621 Brannvarslingsanlegg	- 2 758,00	- 2 799,39	-3000
6622 Skifte av vinduer		- 543 813,68	
6860 Møtekostnader	- 4 115,00	- 6 039,00	-3000
6862 Styresmøter		- 3 413,00	-3000
7500 Forsikringspremier	- 44 235,00	- 38 751,00	-45000
7720 Generalforsamling	- 3 314,00	- 3 623,70	-3000
7770 Bank- og kortgebyr	- 348,00	- 351,00	-500
7798 Kontingenter	- 2 130,00	- 1 990,00	-2000
Sum Driftsutgifter	**- 273 770,71**	**- 802 092,06**	**-279600**
DRIFTSRESULTAT	**103 335,29**	**- 483 353,06**	**99100**
Finansposter			
8040 Renteinntekt		655,00	
8140 Rentekostnad	- 32 407,00	- 6 000,00	-54000
Sum Finansposter	**- 32 407,00**	**- 5 345,00**	**-54000**
RESULTAT FØR SKATTER	**70 928,29**	**- 488 698,06**	**45100**

Noter:

Forbruk av strøm felles anlegg skyldes i all hovudsak varmekabel i takrenner for å unngå istapper.

Vedlikehold er fjerning av ødelagte antenner på tak, overbygg kjeller inngang og repp. Av hoveddør lås.

Kontingent er medlemskap i Huseier foreining, medlemsblad er tilgjengelig for all i egen kassett ved postboksene.

Balanse regnskap 2024

Eiendeler

Omløpsmidler		
1500 Kunder, debitorer	6 000,00	4 800,00
1920 Bankkonto 4420.09.93753 driftskonto	76 881,75	369 710,58
1921 Bankkonto 4420.13.13934 skattetrekksmidler	1 848,00	1 848,00
1924 Bankkonto 4202.42.58828 plasseringskonto	22,00	201 022,00
Sum Omløpsmidler	**84 751,75**	**577 380,58**
SUM Eiendeler	**84 751,75**	**577 380,58**

Egenkapital og gjeld

Egenkapital		
2050 Fri egenkapital	- 314 714,84	173 983,22
2099 Årsresultat (opptj. egenkapital)	70 928,29	- 488 698,06
Sum Egenkapital	**- 243 786,55**	**- 314 714,84**
Langsiktig Gjeld		
2201 Sparebank 1 SMN	318 587,00	340 000,00
Sum Langsiktig Gjeld	**318 587,00**	**340 000,00**
Kortsiktig Gjeld		
2400 Leverandør, kreditorer		544 473,68
2600 Skattetrekk	6 510,00	4 110,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	2 044,58	2 115,00
2940 Avsatt feriepenger	1 224,00	1 224,00
2950 Avsatt AGA feriepenger	172,72	172,74
Sum Kortsiktig Gjeld	**9 951,30**	**552 095,42**
SUM Egenkapital og gjeld	**84 751,75**	**577 380,58**

Sak 6 Budsjett 2025

	Budsjett -25	Regnskap -24
Husleieinntekter	396 000	376 200
Vaskemaskiner	2 500	906
Sum inntekter	**398 500**	**377 106**
Lønn renhold	12 000	12 000
Feriepenger	1 200	1 224
Styrehonorar	20 000	12 500
Arbeidsgiveravgift	4 700	3 627
Kommunale avgifter	2 000	1 844
Festeavgift	2 400	2 362
Renovasjon	55 000	53 163
Elektrisitet	15 000	11 025
Vedlikehold	20 000	30 058
Internett	80 000	79 068
Regnskapsførsel	10 000	10 000
Brannvarslingsanlegg	3 000	2 758
Møtekostnader	3 000	4 115
Styremøter	3 000	-
Forsikringspremie	52 000	44 235
Generalforsamling	4 000	3 314
Betalingsgebyrer m.v.	500	348
Kontingenter	2 200	2 130
Sum utgifter	**290 000**	**273 771**
Renteinntekter	0	-
Renteutgifter	0	32 407
Renter og avdrag på lån	54 000	21 413
Netto finanskostnader	**54 000**	**53 820**
Til disposisjon	**54 500**	**49 515**

Sak 7 Valg 2025

Styremedlemmer:

Arild Inge Norderhus	2025 - 2027
Asbjørn Eriksen	Levanger Kommune
Ingebjørg Lingaas Holmen	2024 – 2026

Varamedlem:

Kari Pettersen	2024 – 2026

Regnskapsfører:

Ingjar Eggen

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET JERBANEGATA 14 B

Org.nr. 885 959 342

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiet Jernbanegata 14 B, NO 885959 342, gnr. 315, bnr. 166 i Levanger omfatter bebyggelse på tomta med 11 seksjonerte boenheter, boder. fellesrom og ute areal. Hver seksjon utgjør en andel av sameiet som tilsvarer seksjonenes størrelsesbrøk. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til denne brøken. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon.

§ 2 FORRETNINGSKONTOR

Sameiets forretningskontor er i Levanger kommune.

§ 3 ORGANISERING OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til denne og til felles areal, slik styret til enhver tid har bestemt.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på en annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Brukerenheten kan ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelige ulempe for brukerne av andre seksjoner jfr. ordensreglene som pliktes utarbeid av sameiestyret, dersom en seksjonseier krever det.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meddeles til styret.

§ 4 FELLES UTGIFTER

Felles utgifter skal i utgangspunktet fordeles mellom eierne i h.h.t. den enkelte seksjons sameiebrøk. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regel som for husleiebetaling ifølge husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fells utgifter.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsdel som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledningene regnes seksjonseiernes forpliktelse fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektrisk ledning regnes forpliktelsen fra og med boligseksjonens sikrings boks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, felles areal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar inkl. strøing, snømåking og hagearbeid.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

§ 6 VEDLIKEHOLDS FOND

Sameiermøtet kan vedta å opprette et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 FORSIKRING

Styret skal til enhver tid sørge for gyldig forsikring for eiendomen. Styre skal søke og inngå avtale med det forsikrings selskap som har det beste tilbudet.

§ 8 GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, herunder rase, religion, legning etc.

§ 9 STYRET

Sameiet ledes av et styre som består av leder og 2 andre medlemmer. I tillegg skal det velges 1 til 3 varamedlemmer.

Styret og varamedlemmene velges av sameiermøte for 2 år, men slik at h.h.v. to og ett styremedlem er på valg annenhver gang.

Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

§ 10 STYRETS OPPGAVER

Styret handler på sameiets vegne i alt som hører til felles drift av sameiet innenfor rammen av gjeldende lover og vedtekter og det oppsatte budsjett. Styret har også rett til å ansette forretningsfører og vaktmester.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede.

§ 11 FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem tegner i sameiets navn.

§ 12 SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned jfr. Eierseksjonslovens § 33.4.ledd. Om ekstraordinært sameiermøte vises det til paragrafens 5. ledd. Saker fremmes for sameiermøte i henhold til Eierseksjonsloven § 35.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinært til sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Følgende saker skal behandles på ordinært sameiermøte:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår
- Budsjett
- Velge styremedlemmer og varamedlemmer
- Velge revisor
- Ander saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og evt. forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

§ 14 REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans eller hennes sted. Ved bruk av ekstern forretningsfører kan krav om revisor fravikes.

§ 15 SIKKERHET

Sameiet kan gis panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr. 50 000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelse ovenfor sameiet.

Panteretten skal ha prioritet etter lån til bank og kreditt institusjoner. Panteretten må etableres ved tinglysning på hver enkelt seksjon dersom sameiet vedtar å etablere sli sikkerhet.

§ 16 MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. Panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsle kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjennelse av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det

søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene vedtatt på Stiftelsesmøte i Levanger, den 12. mars 2003. §§ 7,8,9,14,18 endret Sameiemøtet 10. mars 2022

Leilighet nr. 1:	Erik Sætran Hegge *Ikke møtt*
Leilighet nr. 2:	Torlaug Stubmo *Ikke møtt*
Leilighet nr. 3:	Ragnhild Olsen Berger *til stede*
Leilighet nr. 4:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen *til stede*
Leilighet nr. 5:	Kari Pettersen *til stede*
Leilighet nr. 6:	Lasse Takle *Ikke møtt*
Leilighet nr. 7:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen *til stede*
Leilighet nr. 8:	Levanger Kommune v/ Asbjørn Eriksen *til stede*
Leilighet nr. 9:	Arild Inge Norderhus *til stede*
Leilighet nr. 10:	Rannveig Tetlie *til stede*
Leilighet nr. 11:	Ingebjørg Lingaas Holmen *til stede (styremøtet)*
Forretningsfører	Ingjar Eggen *til stede*

Innkalling til Årsmøte 2023.

Fili Cusina, torsdag 30. Januar 2025 kl. 18.00

Saksliste:

1 Godkjenning av årsmøte innkalling
Godkjent enstemmig

2 Valg av møteleder
Arild Inge Norderhus

3 Valg av to til å underskrive protokollen
Ranveig Tetlie og Ingebjørg Lingaas Holmen

4 Årsmelding 2024
Godkjent enstemmig

5 Regnskap 2024
Godkjent enstemmig

6 Budsjett 2025
Tas til etterretning,

7 Valg 2023

Arild Inge Norderhus	2025 – 2027
Asbjørn Eriksen	Levanger Kommune
Ingebjørg Lingaas Holmen	2024 – 2026
Varamedlem:	
Kari Pettersen	2024 – 2026

Ranveig Tetlie (sign.) Ingebjørg Lingaas Holmen (sign.)

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/2788/67
Uthentet 2025-05-27 09:46

Returneres etter tinglysing til

A/S JERNBANEGT. 14 B
v/ EYOLF JOHANSEN
7600 LEVANGER

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
03 APR 2003
STEINKJER TINGRETT
DAGBOKNR. 2788

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1719	Levanger kommune	315	166		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
979316222	A/S Jernbanegata 14 B	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	68/920		13				25				37				49			
2	B	68/920		14				26				38				50			
3	B	106/920		15				27				39				51			
4	B	69/920		16				28				40				52			
5	B	100/920		17				29				41				53			
6	B	97/920		18				30				42				54			
7	B	69/920		19				31				43				55			
8	B	100/920		20				32				44				56			
9	B	58/920		21				33				45				57			
10	B	67/920		22				34				46				58			
11	B	83/920		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 920 = nevner: 920

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 2788 Tinglyst: 03.04.2003 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonenng kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Levanger 12.03.03 LEVANGER KOMMUNE ORDFØRER	Anne-Grethe Højem	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
315	166			LEVANGER kommune

Dato	Stempel og underskrift
1/4-03.	Oppmålingssjefen i Levanger

Noter:

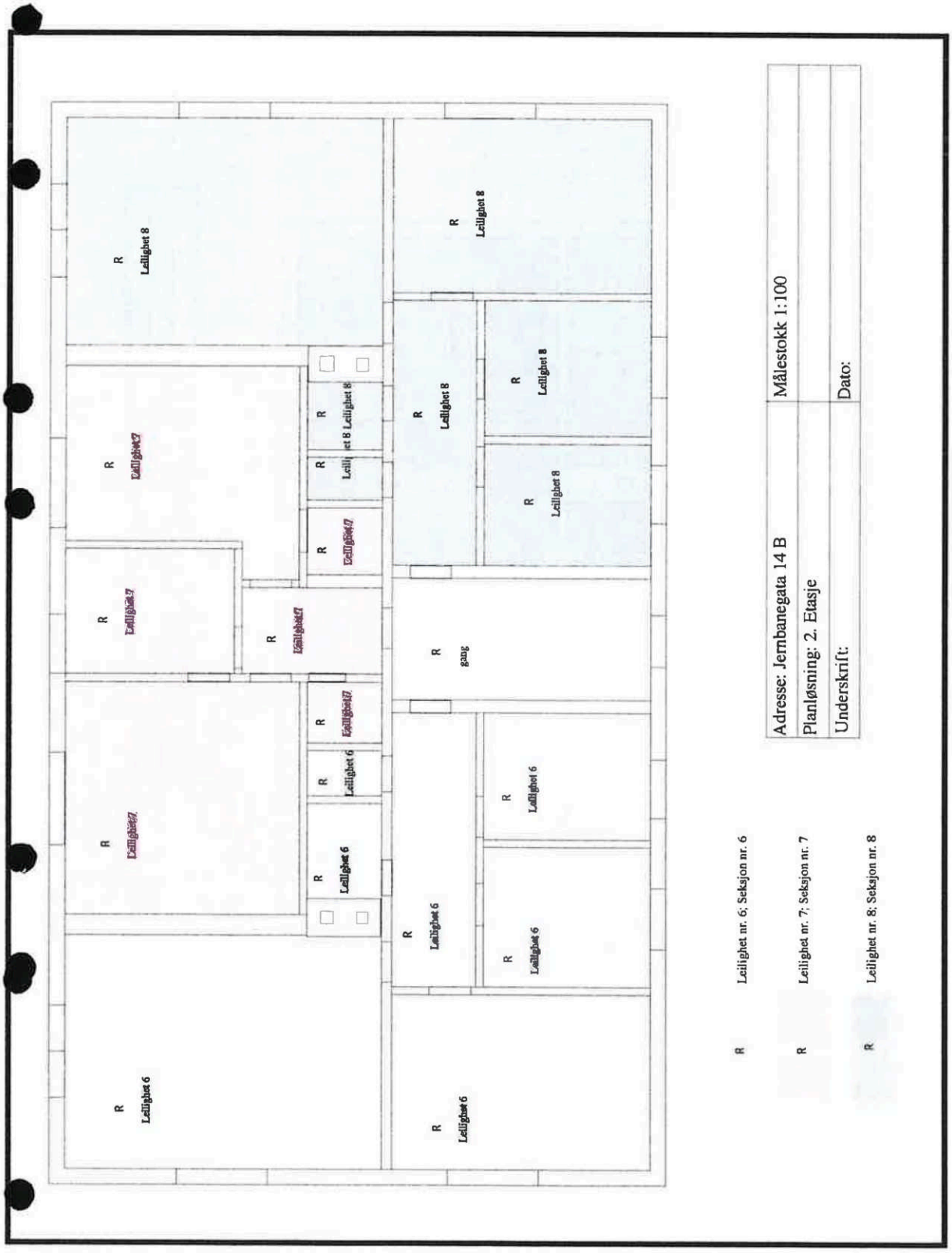
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/2788/67
Uthentet 2025-05-27 09:46

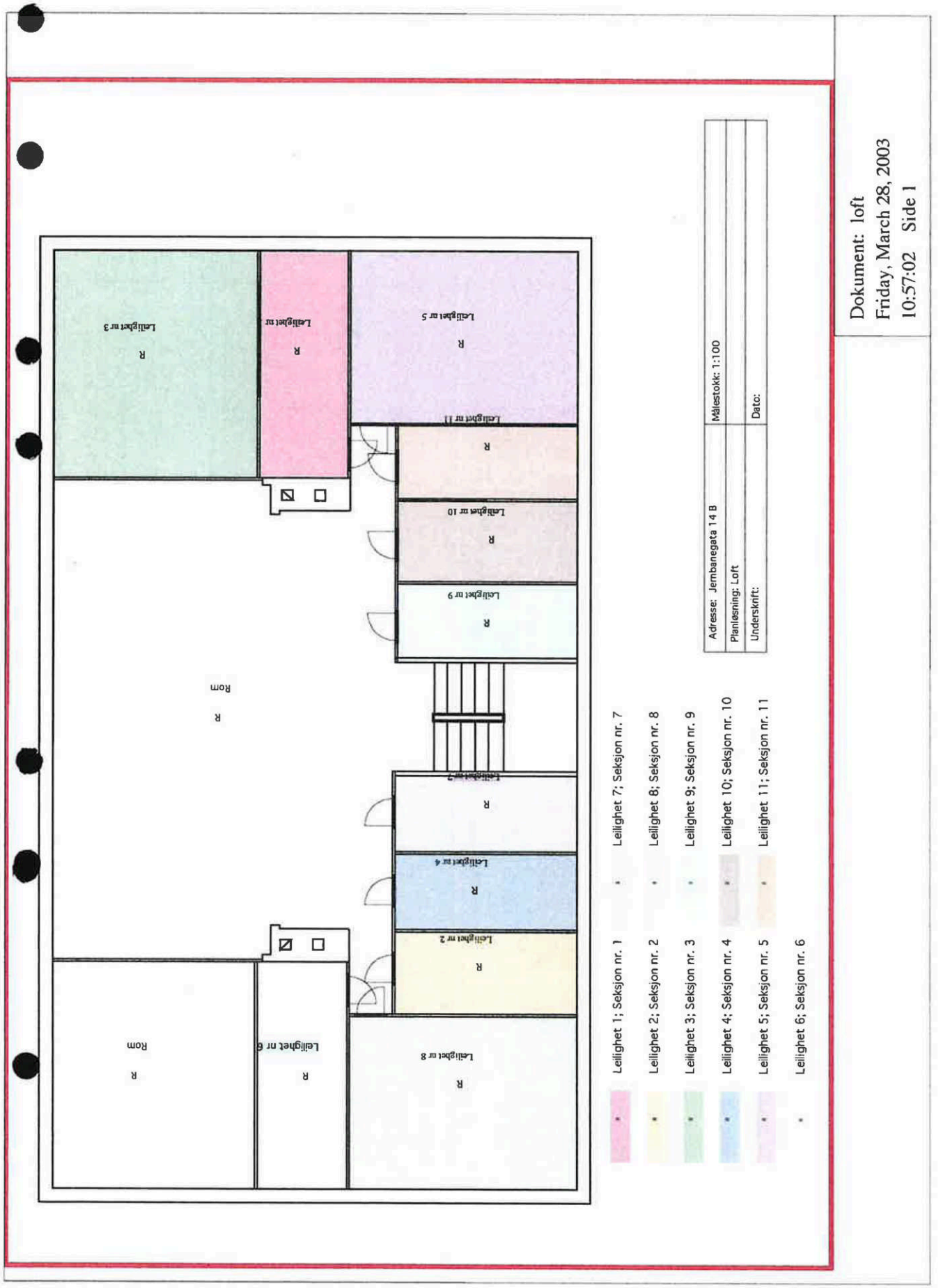
R Leilighet 1; Seksjon nr. 1
R Leilighet 2; Seksjon nr. 2
R Leilighet 3; Seksjon nr. 3
R Leilighet 4; Seksjon nr. 4
R Leilighet 5; Seksjon nr. 5
R Leilighet 6; Seksjon nr. 6
R Leilighet 7; Seksjon nr. 7
R Leilighet 8; Seksjon nr. 8
R Leilighet 9; Seksjon nr. 9
R Leilighet 10; Seksjon nr. 10
R Leilighet 11; Seksjon nr. 11

Adresse: Jernbanegata 14 B	Målestokk: 1:100
Planløsning: Sokkel	
Underskrift:	Dato:

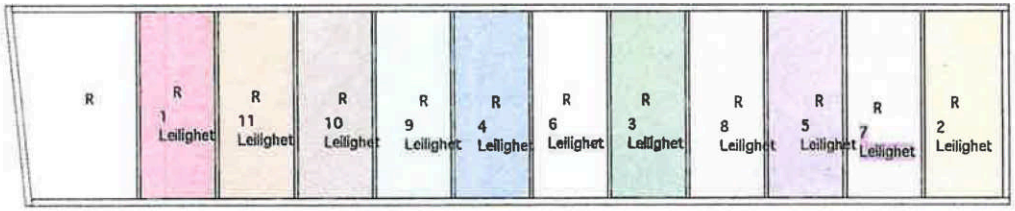

R Leilighet 5
R Leilighet 4
R Leilighet 3
R gang
Leilighet nr. 3: Seksjon nr. 3
Leilighet nr. 4: Seksjon nr. 4
Leilighet nr. 5: Seksjon nr. 5
Adresse: Jernbanegata 14 B
Målestokk: 1:100
Planløsning: 1. Etasje
Underskrift:
Dato:


R Leilighet 8
R Leilighet 8
R Leilighet 8


R Leilighet nr. 9, Seksjon nr. 9
R Leilighet nr. 10, Seksjon nr. 10
R Leilighet nr. 11, Seksjon nr. 11
Adresse: Jernbanegata 14 B
Målestokk 1:100
Planløsning: 3. Etasje
Underskrift:
Dato:
gang

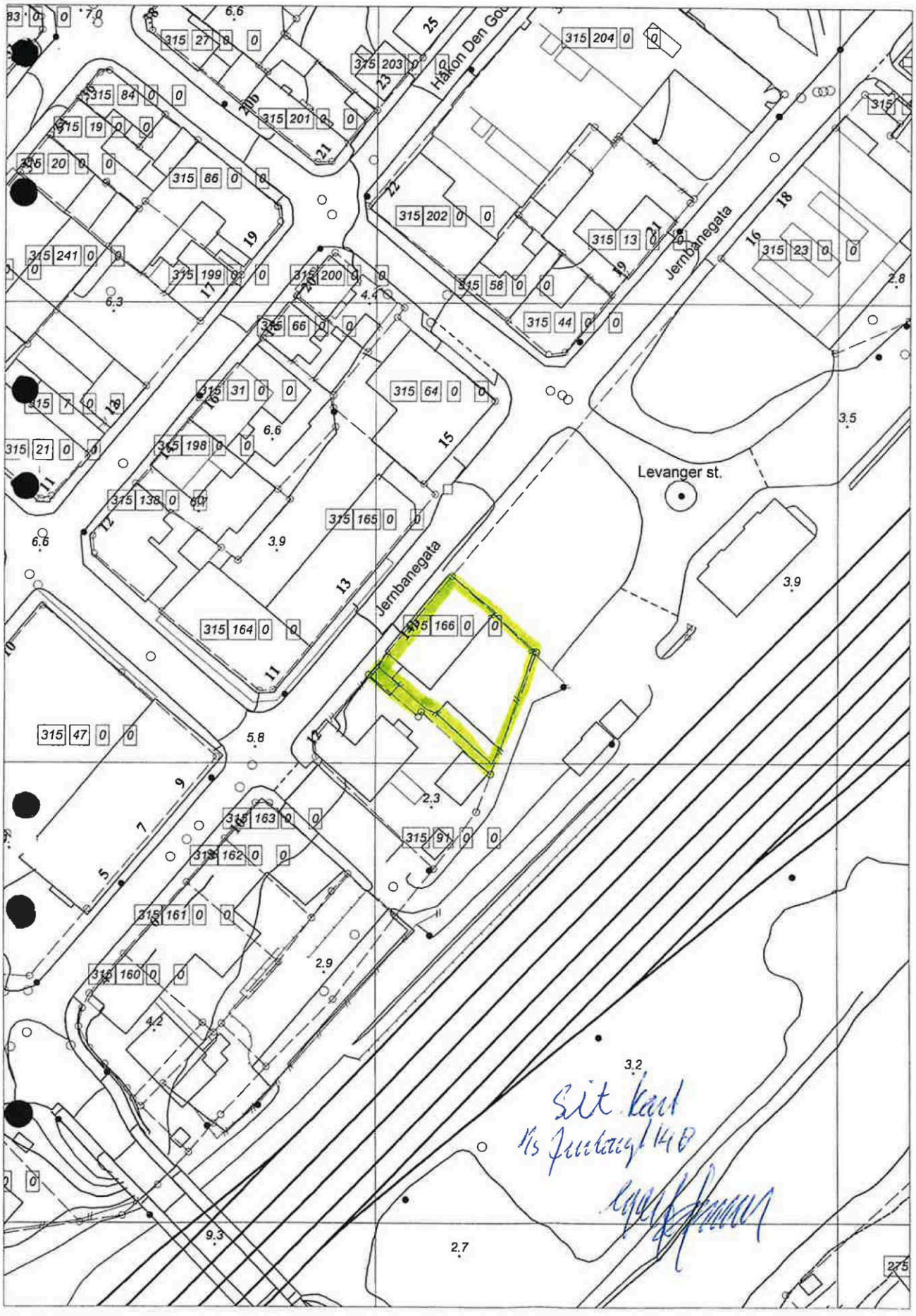

Dokument: loft
Friday, March 28, 2003
10:57:02 Side 1
Adresse: Jembanegata 14 B
Målestokk: 1:100
Planlesning: Loft
Underskrift:
Dato:
Leilighet nr 1; Seksjon nr. 1
Leilighet nr 2; Seksjon nr. 2
Leilighet nr 3; Seksjon nr. 3
Leilighet nr 4; Seksjon nr. 4
Leilighet nr 5; Seksjon nr. 5
Leilighet nr 6; Seksjon nr. 6
Leilighet nr 7; Seksjon nr. 7
Leilighet nr 8; Seksjon nr. 8
Leilighet nr 9; Seksjon nr. 9
Leilighet nr 10; Seksjon nr. 10
Leilighet nr 11; Seksjon nr. 11
Leilighet nr 8
Leilighet nr 6
Rom
Leilighet nr 2
Leilighet nr 4
Leilighet nr 9
Leilighet nr 10
Leilighet nr 11
Leilighet nr
Leilighet nr 5
Leilighet nr 3
Rom
R

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/2788/67
Uthentet 2025-05-27 09:46



- Leilighet 1; Seksjon nr. 1
- Leilighet 2; Seksjon nr. 2
- Leilighet 3; Seksjon nr. 3
- Leilighet 4; Seksjon nr. 4
- Leilighet 5; Seksjon nr. 5
- Leilighet 6; Seksjon nr. 6
- Leilighet 7; Seksjon nr. 7
- Leilighet 8; Seksjon nr. 8
- Leilighet 9; Seksjon nr. 9
- Leilighet 10; Seksjon nr. 10
- Leilighet 11; Seksjon nr. 11

Adresse: Jernbanegata 14 B	Målestokk: 1:100
Planløsning: ~~Left~~ BODER	
Underskrift:	Dato:


Jernbanegata
Levanger st.
Jernbanegata
Håkon Den Go
315 166 0 0
315 165 0
315 64 0 0
315 31 0 0
315 198 0 0
315 138 0 0
315 164 0 0
315 47 0 0
315 163 0 0
315 162 0 0
315 161 0 0
315 160 0 0
315 91 0 0
315 44 0 0
315 58 0 0
315 202 0 0
315 204 0 0
315 203 0 0
315 201 0 0
315 27 0 0
315 84 0 0
315 19 0 0
315 20 0 0
315 86 0 0
315 241 0 0
315 199 0 0
315 200 0 0
315 66 0 0
315 7 0 0
315 21 0 0
315 13 0 0
315 23 0 0
Sit. kart
1:5 Juni 2014

Sekjonseiet Hs Jernbanegt 14 B

Leilighet nr	Brøk	
Leilighet 1	68/920	Eirik Aasegg
Leilighet 10	67/920	Ledig
Leilighet 11	88/920	Eva ~~Lerfald~~ Lerfald
Leilighet 2	68/920	Bolig fortatt - BF
Leilighet 3	106/920	Ragnhild Olsen/Lonny Berger
Leilighet 4	69/920	BF
Leilighet 5	100/920	BF
Leilighet 6	97/920	Ingerorg Tahle
Leilighet 7	69/920	BF
Leilighet 8	100/920	BF
Leilighet 9	88/920	LEDIG

19/3-03

Jernbanegata 14 B, 7600 LEVANGER

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1949

GNR 315 BNR 166 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5037 LEVANGER GRUNNKRETS LEVANGER SENTRUM

Verdivurdert til

2 600 000

28 087	2 628 087	48 611
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	3 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbanegata 15 B 65 m² 1966	2. etg	2 sov	17.03.2025	3 000 000	**2 900 000**	2 864	2 902 864	**44 659**
2	Jernbanegata 15 B 48 m² 1966	2. etg	1 sov	25.02.2025	2 450 000	**2 400 000**	4 151	2 404 151	**50 086**
3	Kirkegata 3 F 65 m² 1962	2. etg	2 sov	16.08.2023	2 490 000	**2 375 000**	0	2 375 000	**36 538**

Levanger sentrum - Delikat oppusset 3-roms selveierleilighet. Stor terrasse. Parkering. Lave felleskostnader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbanegata 14B, 7600 Levanger
Gnr. 315, Bnr. 166, Snr. 1, Levanger kommune.

Oppdragsnummer:
311251045

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Torstein Nordby

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 452 11 938

E-post: torstein.nordby@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
