



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Jernbanegata 15 B, 7600 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 315, bnr. 64, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



TAKST midt

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

Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 22588-1161

Referansenummer: SY2478

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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 Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straktiltak 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 som ligger i 2. etasje i et boligbygg med flere leiligheter.

Inngangsdør via en felles trappegang med heis, inngang til taksert leilighet via en felles gang. Det er etablert en liten luftbalkong via balkongdører fra stue. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Leiligheten ble etablert i bygget i 2009, eldre bygning fra ca. 1966. Næringsvirksomhet i 1. etasje, med leiligheter i ovenforliggende etasjer.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Overflater er pusset opp i 2026.
- Ny dusjarmatur, dusjvegger, baderomsinnredning og armatur i 2026.
- Nye spotter i himling, utskifting av stikkontakter, dimmere, brytere, termostat og tilkobling av baderomsspeil i 2026.
- Plejdstyring for belysning montert i 2026.
- Ventilasjonsrør er renset i 2026.
- Kjøkken og bad er fra 2009.
- Vask til kjøkken er ny i 2026.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Godt vedlikeholdt leilighet.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler preg av normal alder og bruksslitasje.

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: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

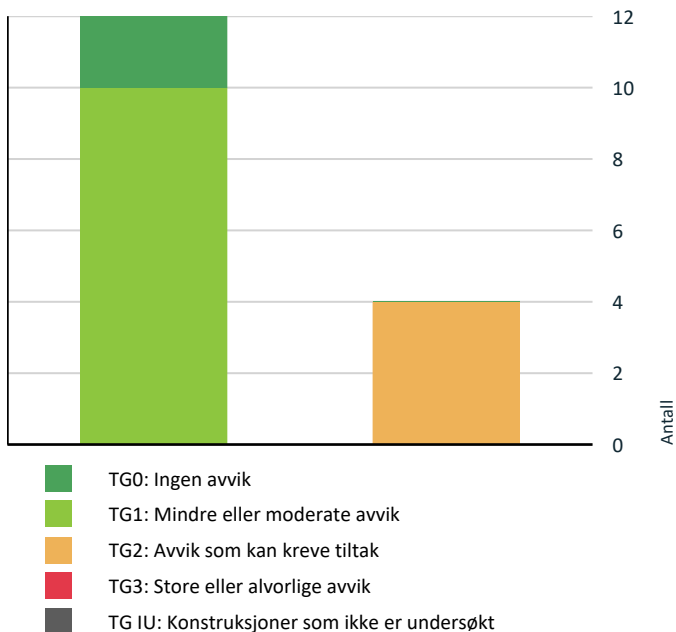
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie 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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2009. 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 aldringslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør mot felles gang mellom boenheter, døren er i hvitmalt glatt utførelse.
Utadslående balkongdører til fransk utfebalkong. Dørene har isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2008

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte glatte plater
Himlinger: Malte glatte plater.
Overflatene er opplyst pusset opp i 2026.

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 befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme. Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i leiligheten er opplyst fra 2009.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med vegghengt WC, innredning med heldekkende servanttopp og dusjhjørne med foldedører i glass.

Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilator, tilluftspalte i dør.

To ståsluker i gulv.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

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

Registrert liten skade i flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men på grunn av liten høydeforskjell og manglende oppkant ved terskel øker dette risikoen for vann ut av rommet ved en evt. ukontrollert vannutstrømning på gulv.

Jevnlig rens av sluker for å sikre rask avrenning anbefales.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere ståsluk og ukjent tettesjikt/membran.

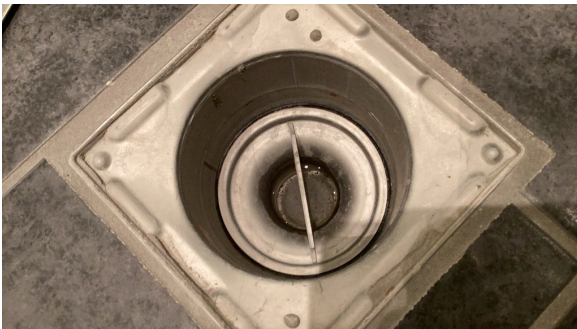
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 2009.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Kjøkkenet fremstår som pent brukt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert på badet. Vannmåler og stoppekraner plassert i skap.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon over et flexit ventilasjonsaggregat.
Sentral er plassert over kjøkkenventilator.
Anlegget sørger for tilluft og avtrekk. Avtrekk bad styres via kjøkkeventilator.

Tilstandsrapport

Det er opplyst nylig gjennomført service med rens av ventilasjonskanaler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregatet er oppbrukt.

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. Fortløpende service og vedlikeholdsbehov.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré.
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?
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist av selger ved befarings.

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?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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



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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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 bodar
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	54	4		58	
SUM	54	4			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, bod	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	64		4		MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernbanegata 15 B

Hjemmelshaver

Vollan Brede, Flatås Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Levanger sentrum.
Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, skole, etc.

Bebyggelsen

I kjeller av bygget er det etablert et felles bodanlegg.
Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

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	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.07.2008		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.07.2009		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Planskisse	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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 bygningsfaglig kompetanses 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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, 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 bruksheter 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](#)

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY2478>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Jernbanegata 15 B, 7600 LEVANGER

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jernbanegata 15 B	Jernbanegata 15 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Flatås, Georg

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny dusjarmatur Ny baderomsinnredning og armatur Nye dusjvegger. Montert i eksisterende hull. (2cm diff. fra monteringsanvisning)

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye spotter i tak Utskifting av stikkontakt, dimmer, bryter og termostat Tilkobling av baderomsspeil

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Caverion

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montasje av nye downlights (sg junistar eco isosafe) i hele deler av leilighet pluss lysarmatur på bod. Innfelte stikkontakter og brytere er byttet ut med nytt utstyr fra plejd i hele leiligheten. På kjøkken er det kun montert led-stripe, eksisterende kurser og opplegg er det ikke gjort endringer på.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Caverion

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rens av ventilasjonsrør.

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 sjenanse 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

Georg Flatås

Date

2026-06-08

Identification



Georg Flatås



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Georg Flatås

08/06-2026
11:30:49

BankID OIDC
High



Adresse

Jernbanegata 15B, 7600 LEVANGER

Dato for energimerking

04.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307647

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

185707407

Gårdsnummer

315

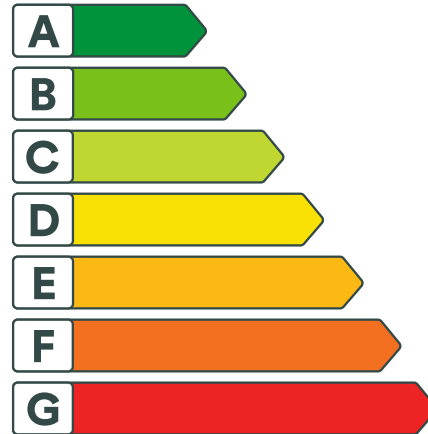
Bruksnummer

64

Seksjonsnummer

4

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

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

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

130,65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 744 kWh



Jernbanegata 15B, 7600 LEVANGER



Detaljering

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



Jernbanegata 15B, 7600 LEVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



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>



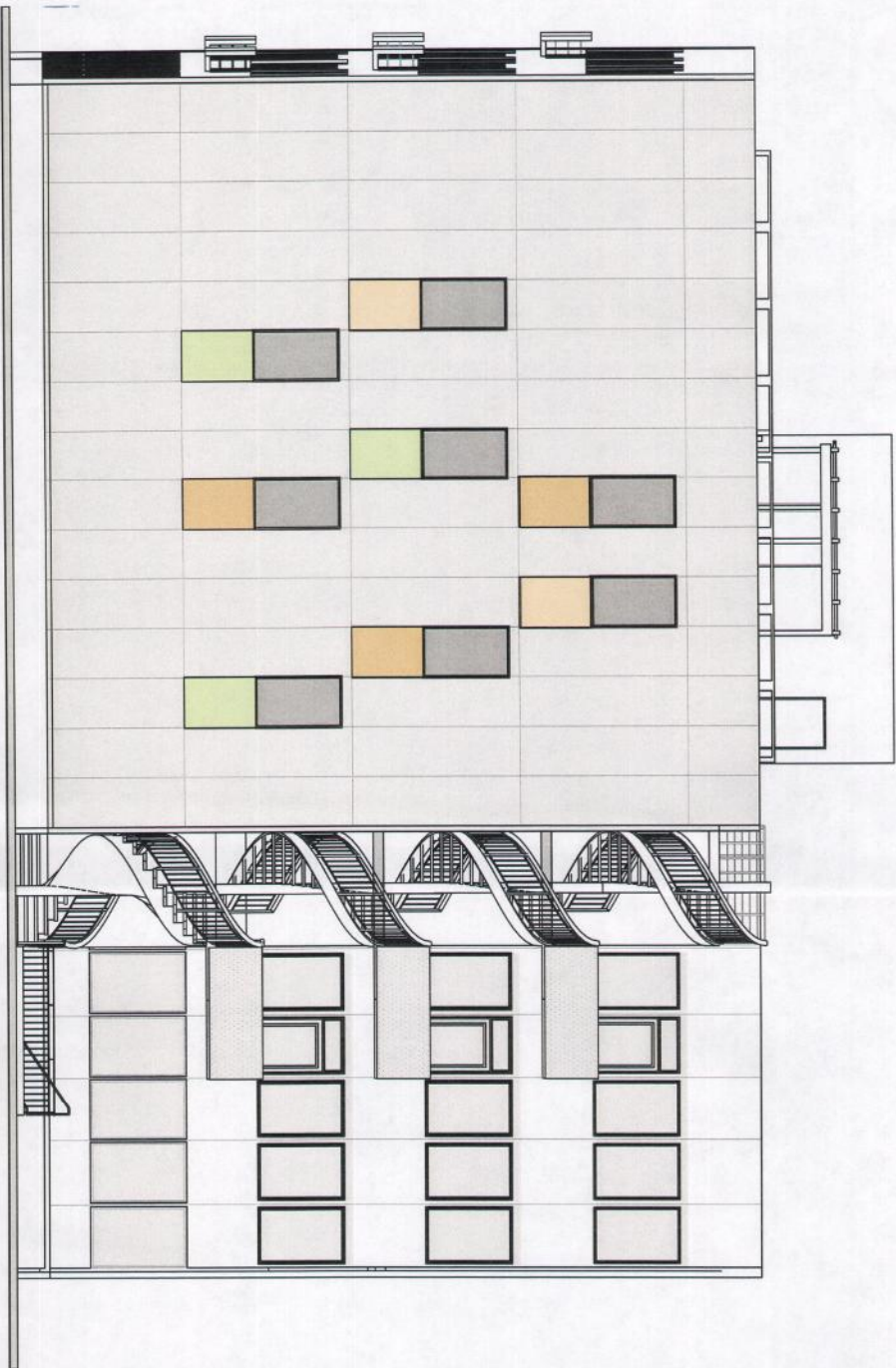
Mot Jernbanegata

rev.		dato	kontf.
status			
Igangsetting		teg	Arkitekt
tiltaksleder			
Sentrumsparken AS			
prosjekt			
Sentrumsparken Levanger			
tegn. art			
Fasade mot Jernbanegt.			
Sivilarkitekt MNAL, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55			
ansv.	KER	midl	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kontf.	KER	tegn.nr.	7041.107
rev.			



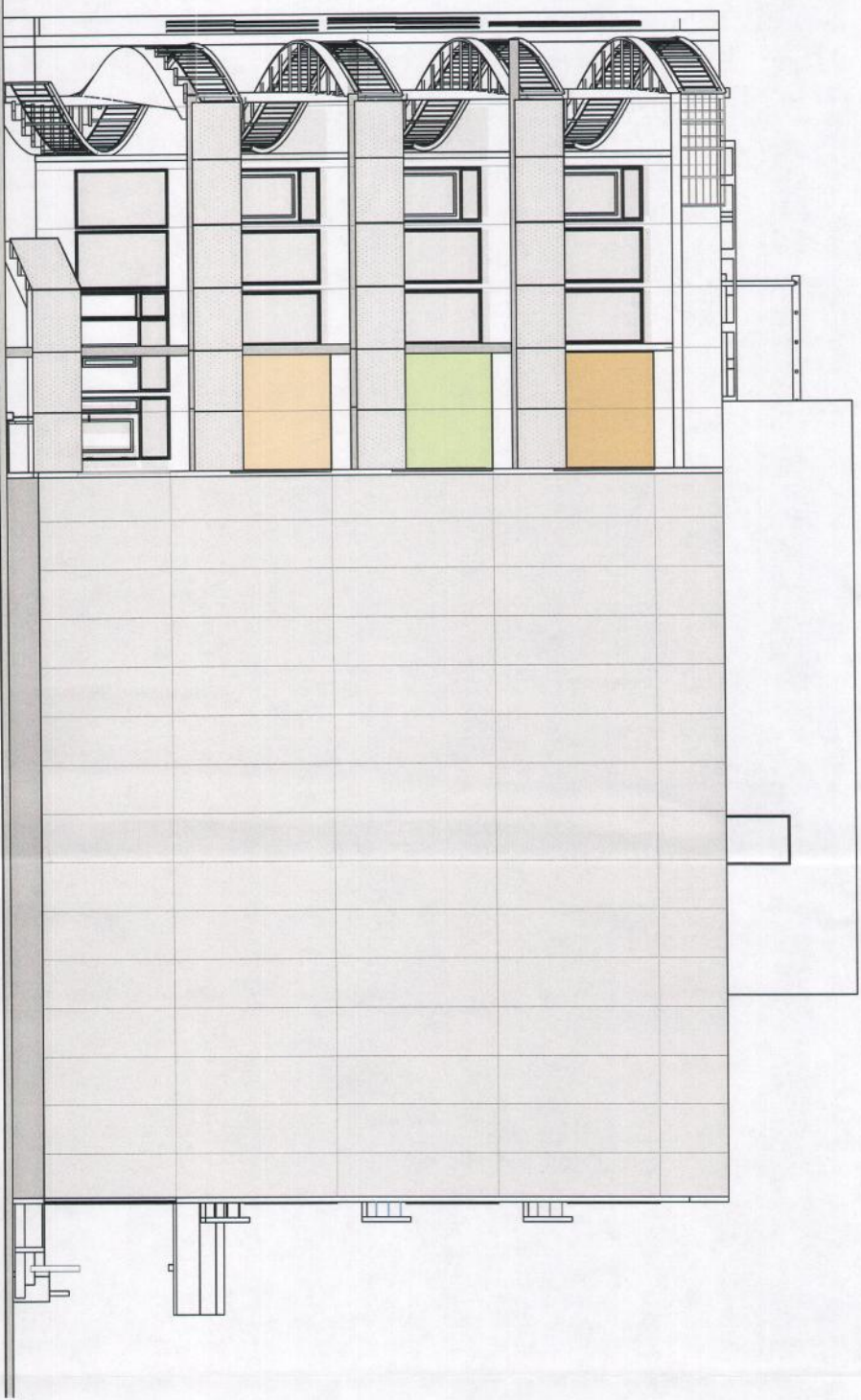
Mot Sverresgate

rev.		dato	kontnr.
status		teg	
Igangsetting		Arkitekt	
titelshaver			
Sentrumsparken AS			
prosjekt			
Sentrumsparken Levanger			
tegnr. art			
Fasade mot Sverresgt.			
Sivilarkitekt KNUA, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal			
Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55			
ansv.	KER	maß	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kont.	KER	tegn.nr.	7041.108
rev.			



Mot Nord-Vest

rev.		dato	kontr.
status		teg	
Igangsetting		Arkitekt	
titelshaver			
Sentrumsparken AS			
prosjekt			
Sentrumsparken Levanger			
tegnr. art			
Fasade mot Nordvest			
ARKIDECO AS Sivilarkitekt MNAL, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55			
ansv.	KER	mal	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kont.	KER	tegnr.	7041.109
rev.			

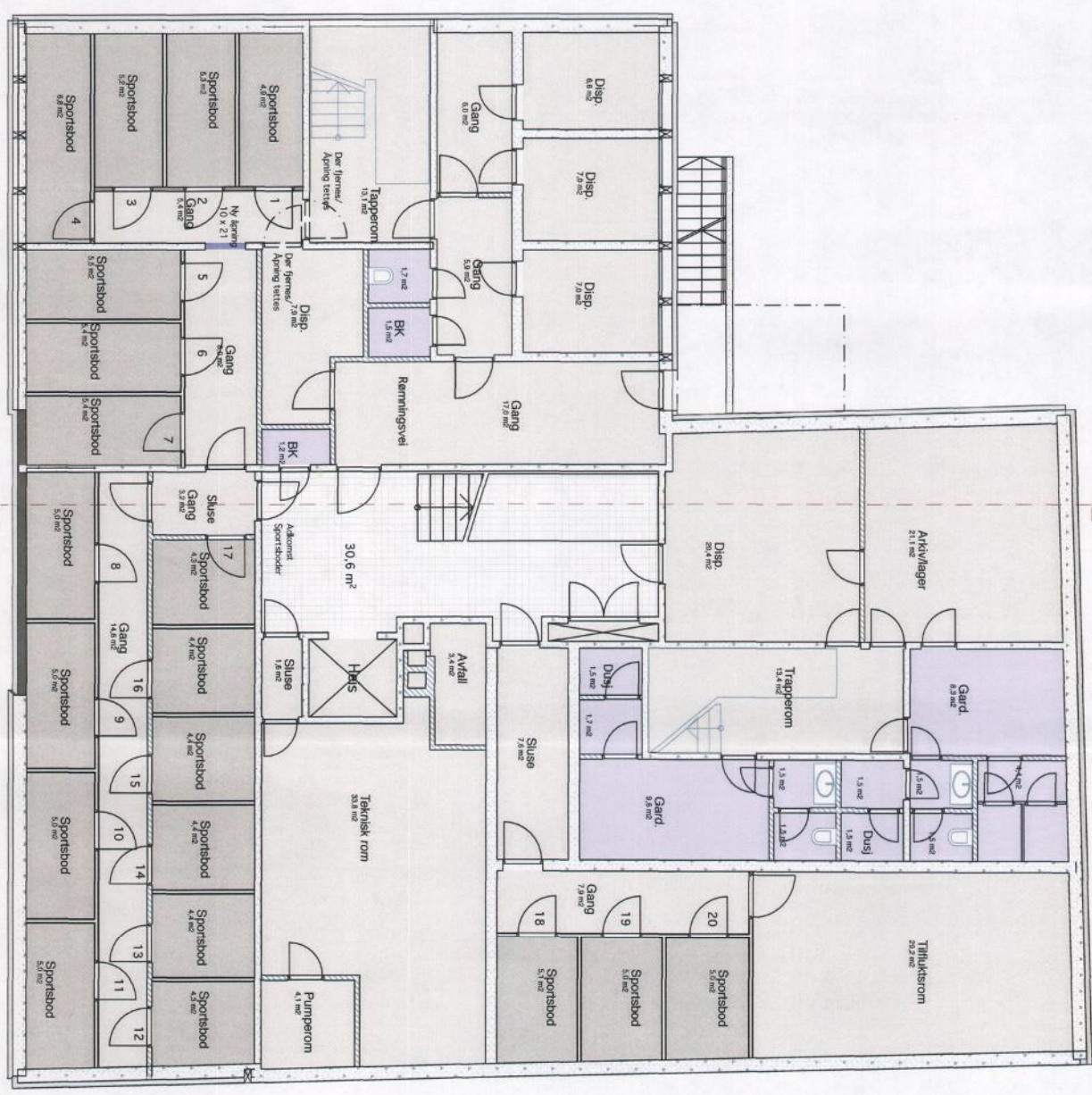


Mot Sør-Vest

rev.		dato	kontr.
status			
Igangsetting	fig		
	Arkitekt		
titelshaver	Sentrumsparken AS		
prosjekt	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Fasade mot Sørvest		
ARKIDECO AS Sivilarkitekt MNAL, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55			
ansv.	KER	mål	1:100
tegn.	KER	date	09.07.08
kont.	KER	tegn.nr.	7041.110
rev.			

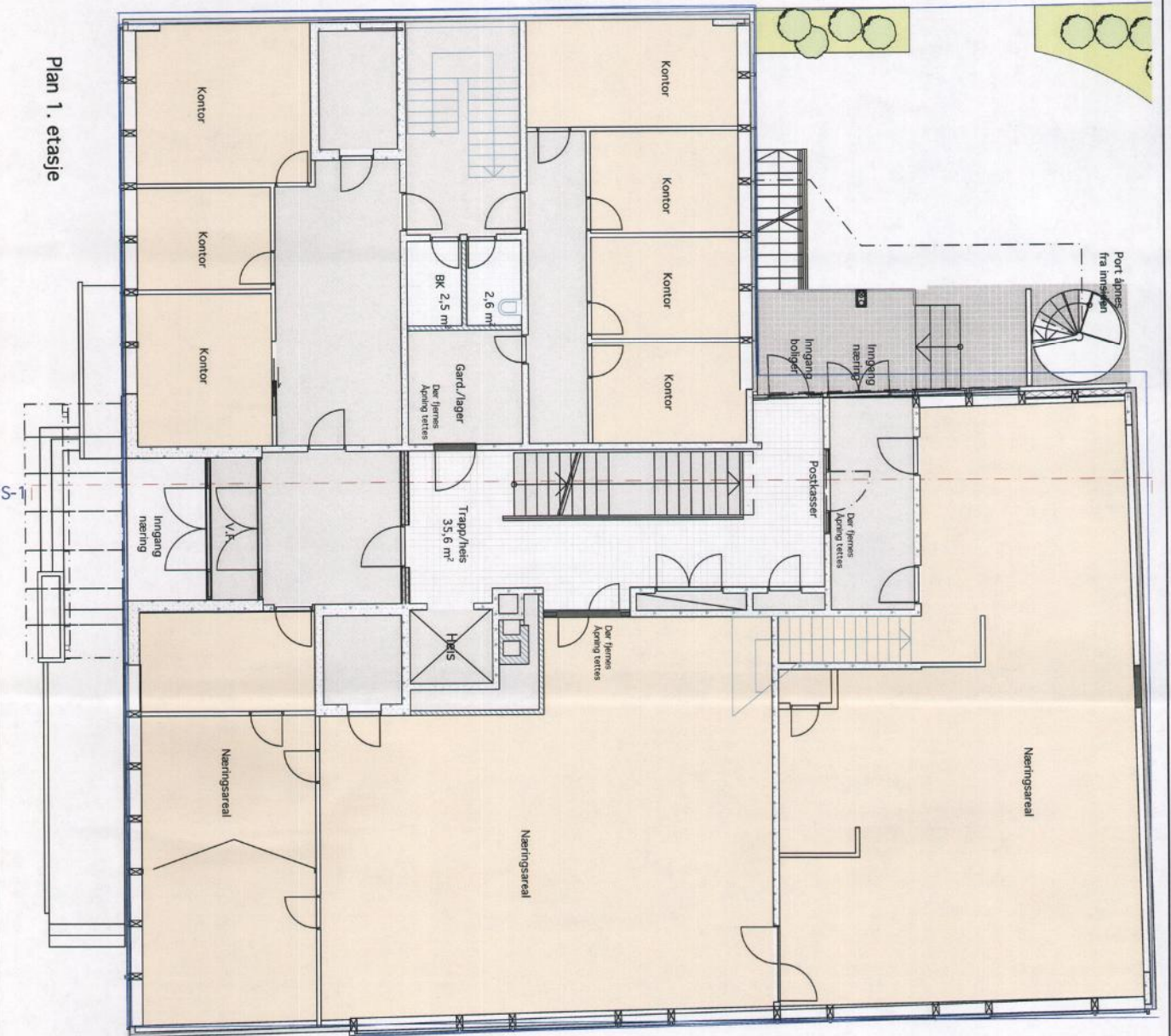
1-S

E-1



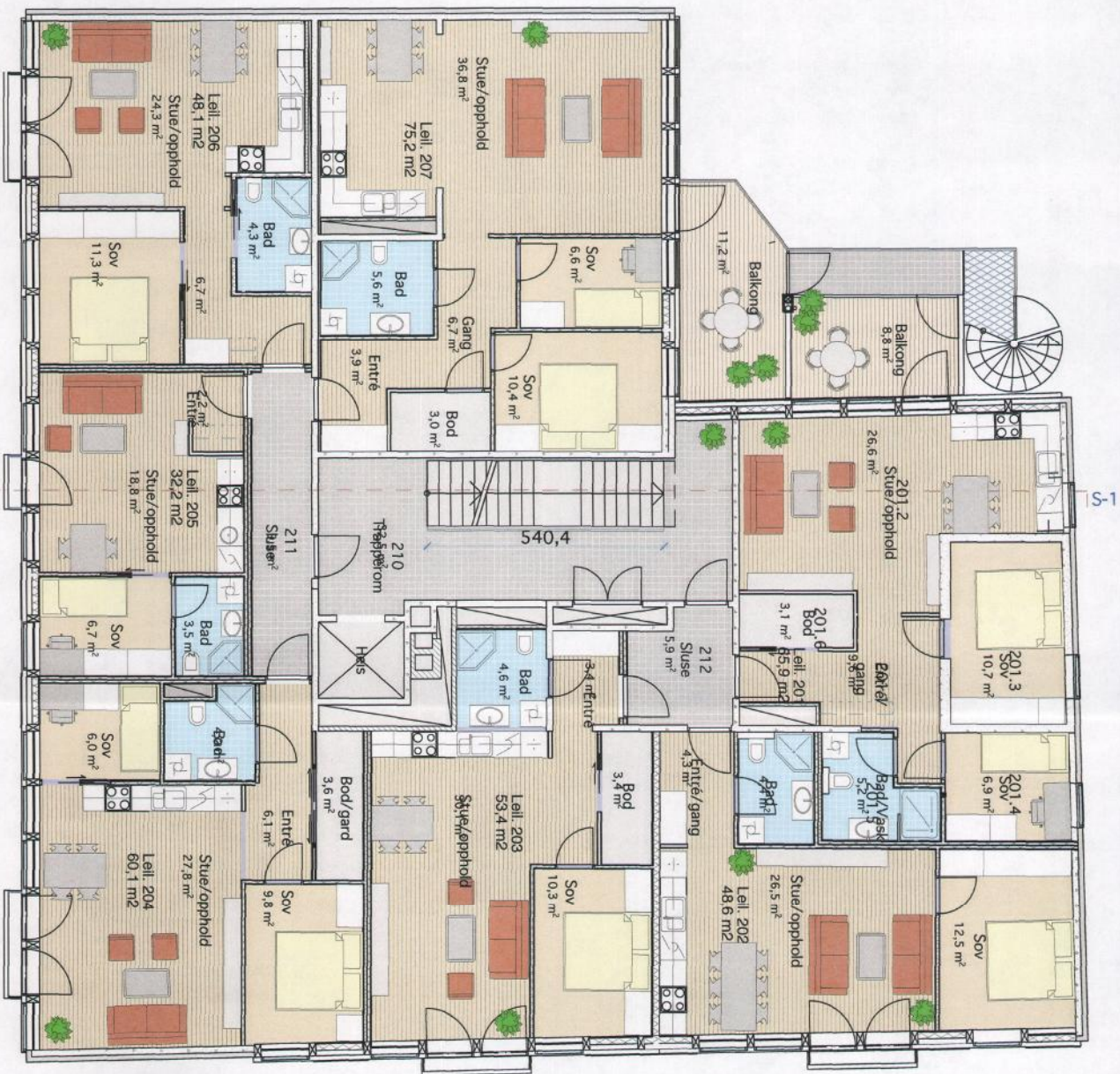
Plan Kjeller

rev.		dato	kontr.
status	Igangsetting	teg	Arkitekt
utviklshaver	Sentrumsparken AS		
prosjekt	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan Kjeller		
<p>ARKITEKONAS</p> <p>Svullertrikter MNAL, Arkitektbedriftene, 7500 Steinal</p> <p>TT: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			
ansv.	KER	mål 1:100	dato 09.07.08
tegn.	KER	7041.100	
kont.	KER	tegn.nr.	rev.



Plan 1. etasje

rev.		dato	kontr.
status	Igangsetting	fag	Arkitekt
titel/ansvar	Sentrumparken AS		
prosjekt	Sentrumparken Levanger		
tegnr. art	Plan 1. etasje		
<p>ARKIDECO AS Svalbartrøkker MNAL, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			
ansv.	KER	mål	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kontr.	KER	tegn.nr.	7041.101
rev.			



Plan 2. etasje

rev.		dato	kont.
status	Igangsetting		
utkaststaver	Arkitekt		
prosjekt	Sentrumsparken AS		
tegn. art	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan 2. etasje		
<p>ARKIDECO AS Svaltekloster MMAU, Arkitektbedriftene, 7500 Stjørdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			
ansv.	KER	mål 1:100	dato 09.07.08
tegn.	KER	7041.102	
kont.	KER	tegn. nr.	rev.



Plan 3. etasje

rev.		dato	kont.
status	Igangsetting		
utvikshaver	Arkitekt		
prosjekt	Sentrumsparken AS		
tegn. art	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan 3. etasje		
ansv.	KER	mål	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kont.	KER	tegn.nr.	7041.103

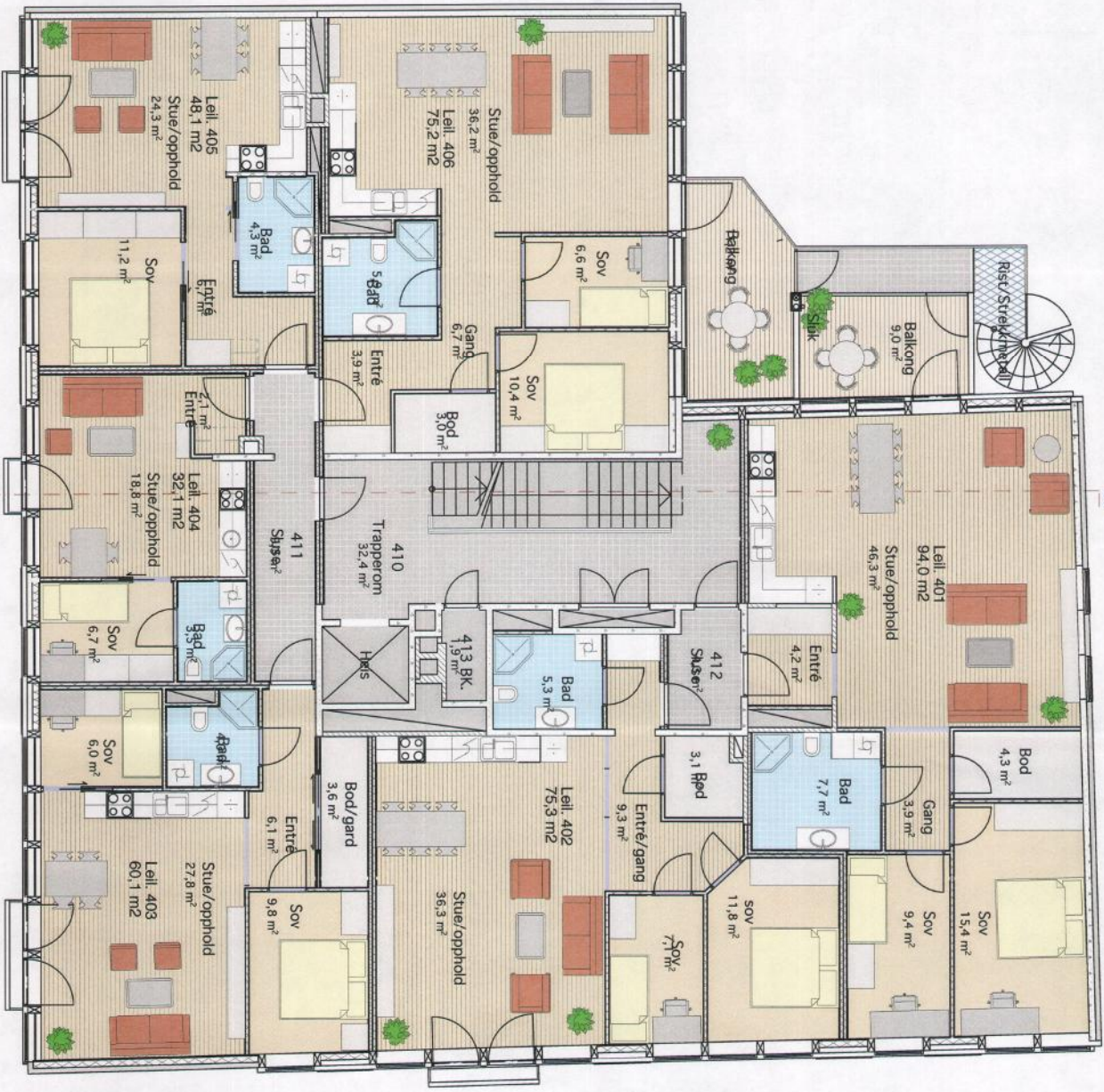
ADRIDECO AS

Snilerkraker MVA, Arkitektbedriften, 7500 Stordal
 Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55



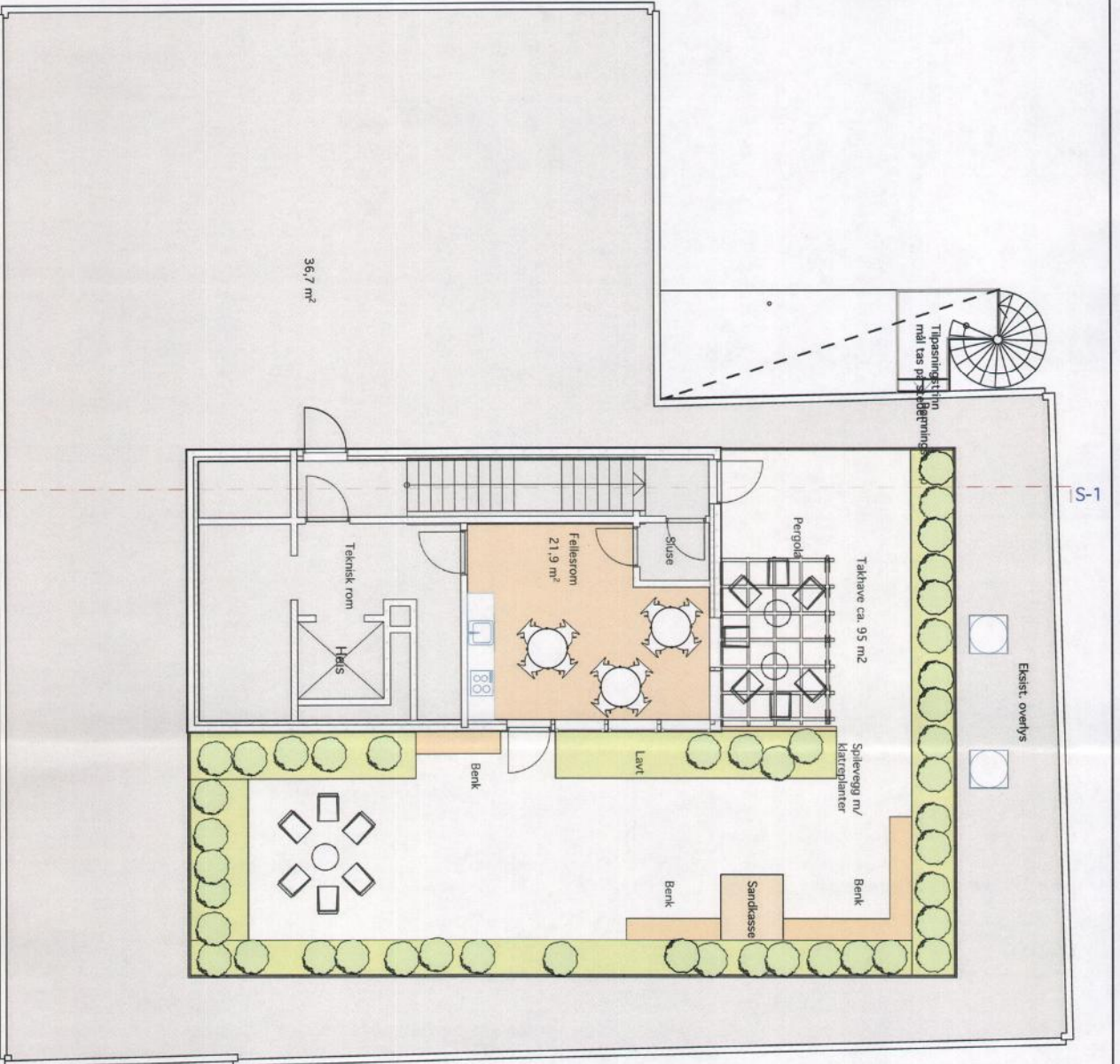
Plan 3. etasje

rev.		dato	kont.
status	Igangsetting		
utvikshaver	Arkitekt		
utvikshaver	Sentrumsparken AS		
prosjekt	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan 3. etasje		
<p>ADRIDECO AS Snilerkraker MVA, Arkitektbedriften, 7500 Stordal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			
ansv.	nrh/ 1:100	dato	09.07.08
tegn.	KER	7041.103	
kont.	KER	tegn.nr.	



Plan 4. etasje

rev.		dato	kontr.
status			
igangsetting		fag	Arkitekt
titelshaver	Sentrumsparken AS		
prosjekt	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan 4. etasje		
ansv.	KER	mål	1:100
tegn.	KER	dato	09.07.08
kontr.	KER	tegn.nr.	7041.104
<p>ARKITECO AS Sivilingeniør MNA, Arkitektbedriftene, 7500 Spjeral Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			



Plan 5. etasje / Takhage

rev.		dato	kontr.
status	Igangsetting	fag	Arkitekt
titelsjef	Sentrumsparken AS		
prosjekt	Sentrumsparken Levanger		
tegn. art	Plan 5. etasje / Takhage		
<p>ARKITECO AS</p> <p>Sinikerktet MAAL, Arkitektbedriftene, 7500 Spjerdal Tlf.: 74 83 45 00 Fax: 74 83 44 55</p>			
ansv.	KER	midl.	1:100
tegn.	KER	7041.105	dato 09.07.08
kontr.	KER	tegn.nr.	rev.



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

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

Arkideco AS
Innherredsveien 57 B
7500 Stjørdal

Deres ref:

Adresse: Jernbanega15-7600 Levanger

Vår ref: TSI 2007/8115

Eiendom: 315/64//

Dato: 03.07.2009

1719/315/64 - Sentrumsparken AS - Endring av bygg til bolig/påbygg - Jernbanegata 15

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 2.7.09.

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

Merknader:

Ingen.

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

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi tilsaksparter:

Arkideco AS	Innherredsveien 57 B	7500	Stjørdal
Bakco AS	Tungaveien 36	7047	Trondheim
Brevik Invest AS	Sandgata 10	7012	Trondheim
Coop Inn-Trøndelag avd. S-rør	Postboks 2027	7713	Steinkjer
Cowi AS	Grenseveien 88	0605	Oslo
Flis- og Murservice AS	Bergslia 2	7620	Skogn
NVS AS avd. Norsk Sprinkler	Postboks 6149 Sluppen	7435	Trondheim
Otis AS	Postboks 6419 Etterstad	0605	OSLO
Planstyring AS	Bomveien 13	7725	Steinkjer
Sentrumsparken AS	Munkegata 64	7011	Trondheim

SAMEIET SENTRUMSPARKEN



STYRET

JERNBANEGT 15 B. - 7600 LEVANGER

Innkalling til Årsmøte i Sameiet tirsdag 9. juni 2026 kl 18:30 i felles møterom i 5. etasje.

Som vedlegg finner du Dagsorden med budsjett,
valg, innmeldte saker til gjennomgang og en fyldig
Årsmelding.

*VELKOMMEN TIL ET NYTTIG OG
HYGGELIG ÅRSMØTE*



Med vennlig hilsen fra Styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sentrumsparken

Tid: Tirsdag 09.06.2026 - kl.18:30
Sted: Felles møterom, Sentrumsparken.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2025

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av ordlyd i vedtektenes pkt 2-1 (1)

Sak 2 i vedlagte dokument fra styret.

Forslag til vedtak: saker krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

5.2 Endring av ordlyd i vedtektenes pkt 2-1 (4)

Sak 3 i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak: Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

5.3 Endring av pkt 3-2 i ordensreglene

Sak 4 i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak: Krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer:

6. Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond)

Sak 1 fra styret.

6.1 Innkreving av midler og opprettelse av separat bankkonto for sparing til fremtidig vedlikehold

For å være økonomisk rustet for sameiets lovpålagte vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. For å sikre sameiets økonomi og likviditet og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger, er styret av den oppfatning at det er hensiktsmessig å kreve inn og sette av midler fortløpende.

Midler som inngår i vedlikeholdsfondet skal holdes adskilt fra andre midler. Styret foreslår derfor at sameiet beslutter å sette av midler til vedlikehold mv som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å sette av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Styret gis fullmakt til å fastsette og endre beløpet, basert på sameiets forventede vedlikeholdsbehov og en forsvarlig forvaltning av eiendommen. Det skal opprettes en separat bankkonto for de oppsparte midlene. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen og midlene.

VEDTAKET KREVER VÅNLIG FLERTALL

6.2 Vedtektsendring knyttet til innkreving av midler til fremtidig vedlikehold

Styret foreslår, med henvisning til sak 6.1, at følgende nytt punkt 6-5 tas inn:

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene i tråd med styrets forslag

VEDTAKET KREVER KVALIFISERT FLERTALL

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Per Johan Alstad

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Peace Besigye

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Arnulf Ravlo

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Helle Røstad Aunan og Åshild Wechsung

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

06.05.2026

Sameiet Sentrumsparken
styret

Sameiet Sentrumsparken - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		856 488	811 065	856 500	984 975
Tillegg elektroniske fellesavtaler		124 200	118 584	124 200	127 224
Andre driftsinntekter	1	0	155	0	0
Sum driftsinntekter		980 688	929 804	980 700	1 112 199
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 935	-3 525	-3 525	-4 935
Styrehonorar		-35 000	-25 000	-25 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-52 798	-51 111	-52 800	-55 100
Honorar administrative tjenester		-2 324	-2 250	-1	-2 400
Drifts- og serviceavtaler	3	-107 632	-64 600	-56 700	-112 750
Vaktmestertjenester		-41 984	-41 539	-36 000	-50 000
Renholdstjenester		-48 679	-24 120	-43 000	-52 000
Løpende vedlikehold	4	-49 311	-35 997	-49 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	5	-118 536	-149 544	-100 000	-40 000
Elektroniske fellesavtaler		-126 720	-123 264	-124 200	-127 224
Forsikring		-74 308	-70 167	-83 400	-79 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-110 132	-102 430	-106 000	-120 000
Energi, felles		-93 055	-100 046	-112 500	-95 000
Andre driftsutgifter	6	-34 550	-15 542	-2 350	-8 600
Sum driftskostnader		-899 966	-809 135	-794 476	-882 509
DRIFTSRESULTAT		80 722	120 669	186 224	229 690
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 151	6 060	2 000	3 000
Finanskostnader		-4 004	-20 154	-9 811	0
Netto finansposter		2 147	-14 094	-7 811	3 000
Resultat før skattekostnad		82 869	106 575	178 413	232 690
Ordinært resultat etter skatt		82 869	106 575	178 413	232 690
ARSRESULTAT	7, 10	82 869	106 575	178 413	232 690
Disponering av totalresultat:		82 869	106 575	178 413	232 690
Overført til annen egenkapital		82 869	98 591	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	7 984	0	0

Sameiet Sentrumsparken - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 762	0
Periodiserte kostnader		78 604	74 308
Mellomregning Klare Finans	8	689	16 827
Opptjente renter		6 151	6 060
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	236 868	181 542
Sum omløpsmidler		325 074	278 737
SUM EIENDELER		325 074	278 737

Sameiet Sentrumsparken - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	181 460	98 591
Sum egenkapital		181 460	98 591
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	0	67 712
Sum langsiktig gjeld		0	67 712
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 951	89 071
Forskudd kunder		3 451	16 827
Påløpte renter		0	141
Påløpte kostnader		8 654	6 396
Annen kortsiktig gjeld		1 558	0
Sum kortsiktig gjeld		143 614	112 435
Sum gjeld		143 614	180 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 074	278 737
Pantstillelser		0	67 712

Sted: _____, dato: _____

Per Johan Alstad
Leder

Lars Selmer
Styremedlem

Peace Besigye
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Foretaket driver et sameie i Levanger kommune. Sameiet drives fra Jernbanegata, 7600 Levanger .

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	0	155
Sum andre inntekter	0	155

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 525
Sum personalkostnader	4 935	3 525

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	40 074	17 568
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	31 365	28 081
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	36 193	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	1 763
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	17 188
Sum drifts- og serviceavtaler	107 632	64 600

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 115	15 527
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 504	9 344
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	3 704
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 096	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	7 422
Reparasjon og vedlikehold annet	596	0
Sum vedlikehold	49 311	35 997

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	118 536	149 544
Sum periodisk vedlikehold	118 536	149 544

Periodisk vedlikehold som er utført gjelder fjerning av løse steiner og ny puss, samt bytte trinsen og styresko på heis.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 423	442
Gaver	3 803	527
Generalforsamling/årsmøte	5 547	4 000
Kurskostnader	7 250	5 500
Bankgebyrer	669	640
Andre gebyrer	1 857	2 187
Tilskudd bomiljø	0	2 246
Sum andre driftsutgifter	34 550	15 542

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	166 303	-7 984
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	82 869	106 575
Opptak lån	0	250 000
Avdrag lån	-67 712	-182 288
Årets endring i disponible midler	15 157	174 287
Disponible midler i periodens slutt	181 460	166 303
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	181 460	166 303

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Det er ikke vurdert nødvendig å foreta avsetning for tap.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	283	283
Bankinnskudd	236 585	181 259
Sum bankinnskudd	236 868	181 542

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	98 591	-7 984
Annen egenkapital 01.01	98 591	-7 984
Årets resultat	82 869	106 575
Annen egenkapital 31.12	181 460	98 591
SUM EGENKAPITAL 31.12	181 460	98 591

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN
Formål:	Vedlikeholdslån
Lånenummer:	42028329436
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.60 %
Beregnet innfridd:	20.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	67 712
Avdrag i perioden:	67 712
Lånesaldo 31.12:	0

Lånet ble innfridd i sin helhet i 2025.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sentrumsparken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sentrumsparken

Styreleder	Per Johan Alstad (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Lars Selmer (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Peace Besigye (sign.)	10.04.2026

SAMEIET SENTRUMSPARKEN



Styret

JERNBANEGT 15 B. - 7600 LEVANGER

Årsmelding Sameiet for 2025. Tirsdag 9. juni 2026 kl 18:30

Møteleder – Fredrik Jessen, forvalter TOBB

1. Murarbeide 4. etasje- puss falt ned fra vegg over terrassene til leilighetene 401 og 406. Styret kontaktet murerfirma Mur & Puss, Verdal som fastslo at puss-sjiktet var i ferd med å løsne. De foretok «bomtester» og utbedret skadene.

2. Styret hadde våren 2025 kontakt med Levanger Brannvesen for kartlegging av byggets sikkerhet. De foretok en gjennomgang og total befaring av bygget før sommeren og lovte å lage en planoversikt. De sjekket også sprinkleranlegg og anbefalte montering av nøkkelsafe ved ytterdør for større trygghet ved evt. hendelse.

3. Styret var så i kontakt med Birger Thurn-Paulsen som er villig til å avholde brannøvelse for Sameiet når alarm er sjekket og nøkkelsafe er på plass.

4. Vi bestilte nøkkelsafe hos firma Sikkerhet & Service sist høst. Denne ble montert av byggmester Bjartnes v/Pål Musum. Deretter utførte sikkerhets/-alarm-/og vaktfirma Avarn v/Frode Aakerhus tilknytning til Sameiets Alarmsystem som styres av seksjon 1. Deretter ble brannsjef i Levanger varslet og overlatt nøkler og ansvar for nøkkelsafe.

5. Kontaktet nabo Bjørn Nagelhus vedr. treveggen over muren bak renovasjonsdunkene. Den er svært medtatt og bør skiftes. Han er enig i det og gir Sameiet fullmakt til å engasjere håndverkere for den jobben. Samtidig forsøker vi i Styret å få pusset muren på samme vegg for så å oppgradere den. Pål Musum (Byggm. Bjartnes) har påtatt seg dette til våren 2026. Var på befaring 29. april. Planlegger sammen med murer som kontakter leder.

6. Før sommeren 2025 fikk vi henvendelse fra heisfirma, OTIS, om at trinser og styresko samt batterier i heisen måtte skiftes pga slitasje. Overslag ca kr. 50.000,- Arbeidet ble utført i oktober 2025. Samtidig opplyste OTIS at bærebelter måtte vurderes utskiftet siden heisen hadde passert 15 års driftstid. Styret tok dette opp og kommuniserte med firmaet siden utskifting vil utgjøre en betydelig kostnad (nærmere 200 tusen kroner). Vi ble enige om å avvente til Norsk heiskontroll hadde hatt sin obligatoriske kontroll i november 2025. De kom 20/11-2025 og gjennomførte kontroll (Morten Malum). Konklusjon mottatt på e-post: Ingen avvik registrert. Har god dialog med Helene Jensen hos OTIS om oppfølging av heisservice. Av «gammel vane» sendte OTIS ut aconto-faktura for ettersyn og kommende vedlikehold av heisen i 2026, første halvår, pålydende kr. 14.324,55 for halvåret 1/1-30/6-2026. Leder tok kontakt igjen med OTIS og fikk vite at de baserte seg på en kontrakt fra 2009. Helene Jensen vedgikk at denne hadde gått ut på dato og utarbeidet en ny, mer oppdatert kontrakt med samme servicekontroll til ca. kr 7.746,- (2 ganger i året), nesten halvert beløp. Styret aksepterte ny kontrakt.

7. I løpet av året har flere seksjoner skiftet beboere. Noen har solgt, andre har flyttet og leid ut. Hos en av kjøperne (som ikke hadde satt seg inn i Sameiets vedtekter) ble det en del kommunikasjon da de hadde leid ut på forhånd til en leietaker med katt. De ble gjort oppmerksomme på regler og forbud mot husdyr, men ville ikke uten videre akseptere det. Leder måtte få uttalelse fra TOBB's juridiske avdeling før eier forsto alvorret (allergiske reaksjoner for personer med pelsdyrallergi kan være livstruende). Dyrehold- diskusjon med nye eiere. En lignende situasjon i fjor, hvor søster til en av Sameierne ønsket å bo her med hund ble informert om reglene og aksepterte forholdet uten problemer. En annen eier har leid ut leiligheten til et kommersielt bemanningsselskap som benytter leiligheten til å huse sine kontraktører. Huseier har som før alt ansvar for vedlikehold etc., men dette er vanskelig å etterprøve når ingen har oversikt om hvem som bor der og i hvilket tidsrom. Her bør TOBB bistå Sameiet med klarere regler.

8. 6/1-2026: Meldt kuldeperiode med temperaturer rundt 20 minus lengre perioder i vinter: Var oppe i fellesrommet og sjekket temperatur, vannrør og toilett. Temp, ca 10 plussgrader (hadde satt den ene panelovnen på 15 grader noen uker før jul). Da leder reiser til Ecuador 8/1 har styrets vararep., Arnulf Ravlo påtatt seg å følge med forholdene i 5. etasje ved behov. Arnulf følger også nøye med sprinkleranlegg og vanntrykk. Takknemlig for å ha ham på laget.

9. Det ble besluttet å avstå fra festlig arrangement denne sensommeren siden 2 av Sameiets lengstboende personer døde med kort tids mellomrom; Sigfred Wechsung og Jon Husås.

10. Mottok e-post fra JARAS Eiendom AS v/forvalter Johannes Hegelstad i januar med utførlig informasjon om fortsatt oppgradering av nabobygget i Jernbanegt. 11-13. Han sier arbeidet ikke vil forstyrre Sameiet i nevneverdig grad, men en del støy og trafikk blir det. Arbeidet vil foregå i tiden jan/feb til mai/juni i år.

JARAS er også eier og disponerer parkeringsplassene i felles bakgård, men arbeidet vil i liten grad påvirke trafikken til og fra Sameiet. Leder sørget for å få laget infoskriv til korktavla i Sameiet. Den ble printet og hengt opp av Miriam Elisabeth 20. januar.

11. Styret har vurdert 3-djeparts leieforhold av seksjonseier for videre utleie, og vurdering av ansvar og tidsrom. Vedtektene er klare på begrensninger av deltidsutleie. Mht utleie for videreutleie er dette en situasjon som ikke har vært drøftet, men det har kommet opp flere tilfelle siste året hvor TOBB's juridiske avdeling har berørt dette forholdet. De kaller det «Hyblifisering» og eiere av seksjoner i Sameier og Borettslag er engstelige for at spekulanter kjøper/leier enheter bevisst i vinnings hensikt (lønnsomt,--bl.a. fordi dyktige Styrer klarer å holde fellesutgifter lave). Vi ønsker ikke at fellesbygg skal fremstå som leiegårder. Dette vil Styret følge opp.

12. Da TOBB v/prosjektingeniør Bjørnar Flovik i 2021 utarbeidet PlussPlan for Sameiets fremtidige vedlikehold anbefalte han oppdatering av planen hvert 2. år. Siste oppdatering ble gjort i 2023 av Ole Anders Sivertsen som overtok som vedlikeholdsplanlegger i TOBB, Levanger. Leder anbefaler at vi kontakter TOBB for ny oppdatering når TOBB har anledning.

13. Brannøvelse vil bli gjennomført tidlig på høsten 2026. Styret forutsetter at alle vil følge med og merke seg tidspunkt og selvsagt delta på en så viktig begivenhet.

14. I løpet av kort tid vil det bli invitert til dugnad i Sameiet. Enkelte har glimret med sitt fravær ved tidligere dugnader og samlinger. Derfor håper Styret på velvilje og positiv holdning til fellesskapet fra alle eiere fremover.

Vel møtt -- Mvh Styret 

SAMEIET SENTRUMSPARKEN



Styret

JERNBANEGT 15 B. - 7600 LEVANGER

Punkter som kan tas opp på Årsmøtet i Sameiet 2026- behandlet på Styremøte mandag 20. april 2026

Forslag fra Styret: Saker til behandling på Årsmøtet. *Styret foreslår: (Vedtatt på Styremøte 20. april 2026).*

1.: Åpne Sparekonto ihht råd fra økonomiansvarlig i TOBB, Kjersti Tausvik. Dette for å kunne møte uforutsette og planlagte vedlikeholdskostnader i fremtiden. Begynne med innskudd på kr. 50.000,-?

2.: Endre ordlyd i Vedtekter mht eiers ansvar ved utleie av seksjon. svaret fra advokat Ida Haukland på Styrets spørsmål om eventuelle endringer i Vedtektene mht seksjonseiers plikter og rettigheter i forhold til utleie av egen seksjon. Forslag til endring ordlyd Pkt. 2-1 (1) "Eier kan fritt leie ut sin seksjon, også til tredjepart. Likevel: Ethvert brudd på noen av reglene i vedtekt eller lov er det seksjonseier som bærer ansvar for overfor sameiet, og han/hun kan på ingen måte skyve fra seg ansvar under henvisning til at han/hun ikke har vært direkte involvert i etableringen av leieforholdet (f.eks. når det leies ut til tredjepart)."

3.: Videre tas opp på Årsmøtet at pkt 2-1 (4) i ordlyd endres til: «Korttidsutleie er kun tillatt innenfor en samlet ramme på 60 døgn per kalenderår. Seksjonseiere som driver korttidsutleie har ansvar for at alle gjester overholder sameiets vedtekter og husordensregler. Styret kan kreve at nøkkelhåndtering og adgangssystem administreres på en måte som hindrer spredning av koder og nøkler til uvedkommende. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte eller som overstiger begrensningen på 60 døgn. Styret kan ved behov be seksjonseier om å registrere alle korttidsleieperioder."

4.: Uttrykkelig klargjøring av forbud mot husdyrhold. F.eks. endre pkt. 3-2 Ordensregler til: «Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i Sameiet Sentrumsparken. Unntak gis ikke.»

5.: Endring i Styregodtgjørelse- ingen

VEDTEKTER FOR SAMEIET SENTRUMSPARKEN

(org. nr. 994 187 767)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24. Mai 2023.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsparken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. juni 2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 315, bnr. 64 i Levanger kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver seksjonseier har bruksrett til 1 bod.

Fellesområdet i 5. etasje, oppholdsrom m/utstyr og møbler samt terrasse er til felles nytte og glede for samtlige Sameiere. Utenforstående, familie og venner har kun tilgang i følge med ansvarlig Sameier. Normal bruk etter innarbeidet praksis er soling/opphold, kaffebesøk, møtevirksomhet på terrassen når været tilsier, evt. samvær i oppholdsrommet (Styremøter/Årsmøte etc.). Det vanlige er selvsagt at flere Sameiere benytter terrassen samtidig hvor møbler disponeres i passende grupper etter behov. Enhver har så ansvar for orden, vedlikehold og rydding etter bruk. Gassgrill er også felles, og sameier har ansvar for bruk, vedlikehold og renhold av denne.

NB! Enhver u-autorisert ferdsel på utsiden av terrassens gjerde er forbundet med livsfare og er selvsagt forbudt. Overtredelse kan bli anmeldt og føre til bøtlegging.

NB! Spiraltrappen fra 4. etasje ned til bakkeplan i bakgården er kun en rømningsvei i akutt situasjon. Annen bruk («daglig trafikk») er ikke tillatt.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiet disponerer en av Levangers mest attraktive toppetasjer med fellesrom og kjempestor terrasse. Etablerte Sameiere har tradisjon for å respektere hverandres behov for og bruk av disse fasilitetene. Tidvis kan enhver av oss ha ønske om å få benytte området til en særskilt anledning- f.eks. et privat jubileum, fødselsdag, familiesamvær o.l. med flere deltakere enn den enkeltes leilighet praktisk rommer, eller en begivenhet som passer best i friluft og i godt vær. Sameiets første Styre/Etableringsmøtet i 2009 vedtok at hver seksjonseier skulle ha mulighet til å benytte området til slike anledninger, forutsatt at Styret ble forespurt/informert og oppslag med reservasjonsinfo ble hengt opp på infotavle én uke eller mer før aktuell dato. Dette er en praksis som har fungert godt i alle år og som fortsatt gjelder.

Det presiseres herved at ansvarlig Sameier som reserverer fellesarealet til sitt bruk skal holde orden og ro blant sine gjester, antallet personer skal ikke overdrives og utidig bråk/høy musikk/ukontrollert trafikk i bygget/tilgrising i og utenfor bygget samt tilløp til fyll og bråkete oppførsel vil ikke bli tolerert. Oppståtte skader, ødeleggelse, søl og rot er brukernes (Sameiers) fulle ansvar. Arrangement/tilstelning må avrundes ca. kl 22:00. Etter dette tidspunkt må ansvarlig bruker sørge for at samtaler/musikk etc. ikke påfører øvrige beboere forstyrrelser/ulemper. Benyttede fellesarealer skal være ryddet, rengjort og klargjort innen kl 12:00 påfølgende dag.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i Sameiet Sentrumsparken.

4. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, komplette vinduer og komplette ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for reparasjon (utskifting) av ødelagte vindusruter tilhørende seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Mht avfall fra bruksenheten er hver beboer pliktig til kildesortering. Det er tydelig merket med ulike farger på containere i bakgården hvor ulikt avfall skal legges. Alle må huske at vi har 18 boenheter som alle skal ha plass til sitt søppel. Ved papp/papiravfall er det viktig at alle minimerer volumet på avfallet (f.eks. deler opp kartonger i så små enheter som mulig før disse deponeres). Å legge hele, tomme kartonger i papiravfall er tankeløst og skal ikke forekomme. Tomme melkekartonger, tomme pizzaesker etc. bør «flates» før de kastes. Flere drikkekartonger kan evt. pakkes i hverandre. Isoporeemballasje skal fjernes fra annen emballasje og eieren må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall og større emballasje (møbelkartonger, treverk etc). Er du usikker på noe, spør Styret, vaktmester eller annen sameier.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, som fordeles likt pr. boligseksjon.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Kartverket

LOKALMEGLEREN & PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 71-24-0106 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3558582/24694016
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 4

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
449109	200	22.6.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5037 LEVANGER	315	64	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres etter tinglysing til

NYBYGG
Krogsveen

Fokus Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Postboks 1, 1330 Fornebu

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1719	LEVANGER	315	64

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
991492976	SENTRUMSPARKEN AS	100%
983383610	BREVIK INVEST AS	100%



Doknr: 449109 Tinglyst: 22.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	575	6	13	B	37		25				37				49			
2	B	80		14	B	53		26				38				50			
3	B	53		15	B	92		27				39				51			
4	B	58		16	B	109		28				40				52			
5	B	64		17	B	190		29				41				53			
6	B	37		18	B	53		30				42				54			
7	B	52		19	B	90		31				43				55			
8	B	91		20				32				44				56			
9	B	71		21				33				45				57			
10	B	63		22				34				46				58			
11	B	59		23				35				47				59			
12	B	66		24				36				48				60			
Sum tellere:								1890	= nevner:	1890									

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

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 bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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).
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 bruksenheter, 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)

Underskrifter

Id, dato

Trheim 16/4-08

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

Ragnar Breiik

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <i>SKISSE</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
Fnr Snr	
315 64	
LEVANGER kommune	
Dato	Stempel og underskrift
4/6-09	
INNHERRED SAMKOMMUNE Plan/Byggesak/oppmåling	

Noter:

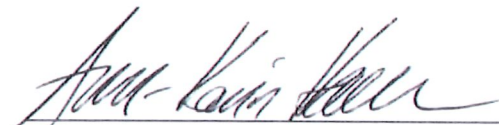
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet 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.

Samtykke til seksjonering

(gnr. 315, bnr. 64 i Levanger kommune)

I henhold til tinglyst urådighet samtykkes det herved til tinglysning av seksjoneringsbegjæring i gnr. 315, bnr. 64 i Levanger kommune.

Fornebu, 09.06.2009
for Fokus Krogsvæen AS


Ann-Karin Hammer

Rett kopi bekrefte
Fornebu, den 2/6-09


ANN-KARIN HAMMER
Krogsvæen AS

Grete Marie Strande

Fra: Line Killingberg [Line.Killingberg@krogsveen.no]**Sendt:** 23. juni 2009 12:59**Til:** Grete Marie Strande**Kopi:** Lasse Sørli**Emne:** Seksjonering Sentrumsparken

Viser til samtale vedr. seksjonering Sentrumsparken og differanse i brøkene.

Jeg har nå hatt Ragnar Brevik innom. Det er han som signerer på vegne at utbygger Sentrumsparken og som har laget seksjonsbegjæringen.

Han finner ut at grunnen til at det er differanse i brøkene er at han har brukt exel summering til å finne totalsum, men han har regnet med desimaler og det er avrundingsregler som desverre har forårsaket dette.

Hvis du har mulighet til å rette opp dette slik at summen blir 1893 og stemmer med brøkene vil vi være svært takknemlig for det.

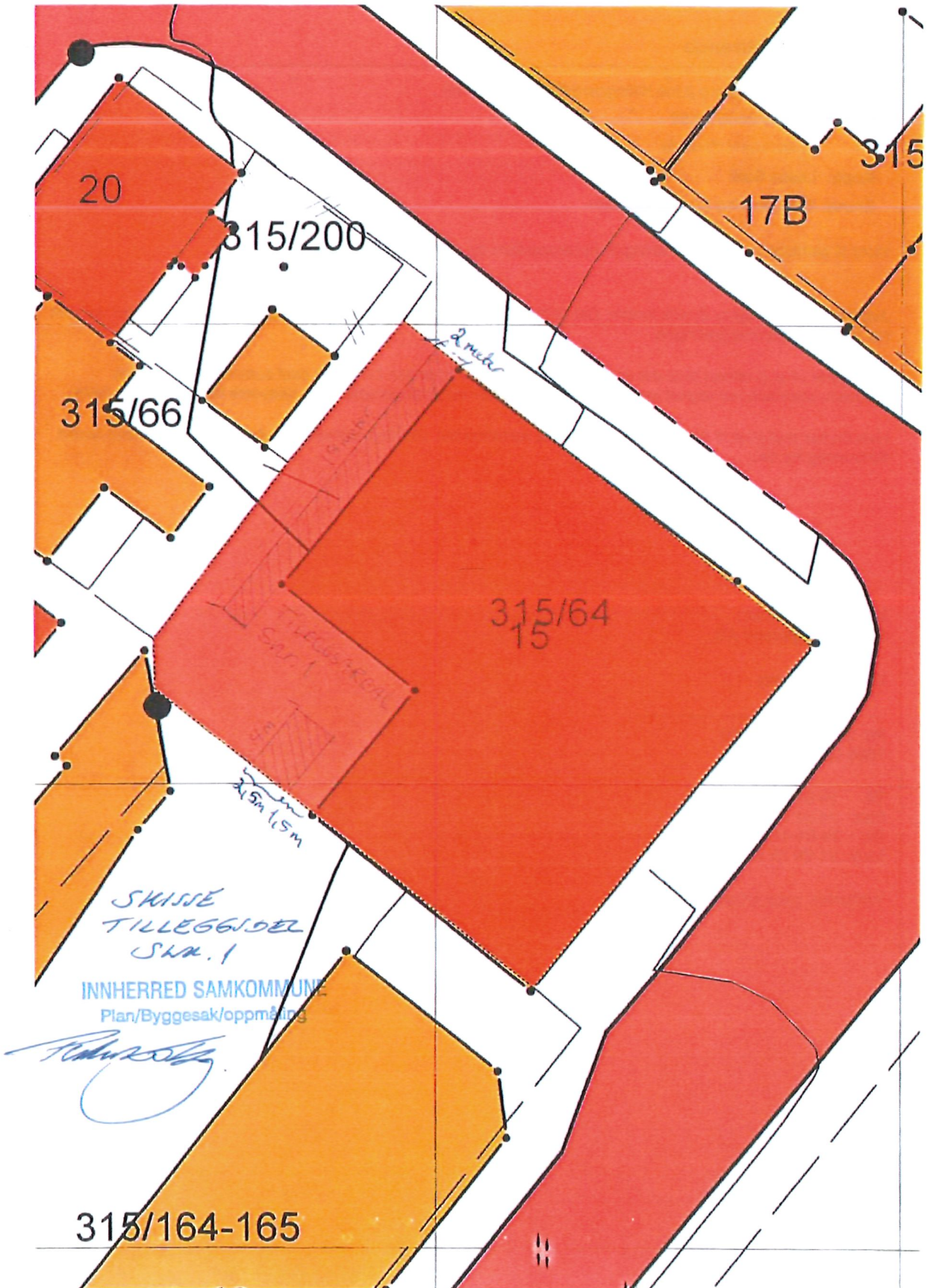
Med vennlig hilsen
Fokus Krogsveen AS

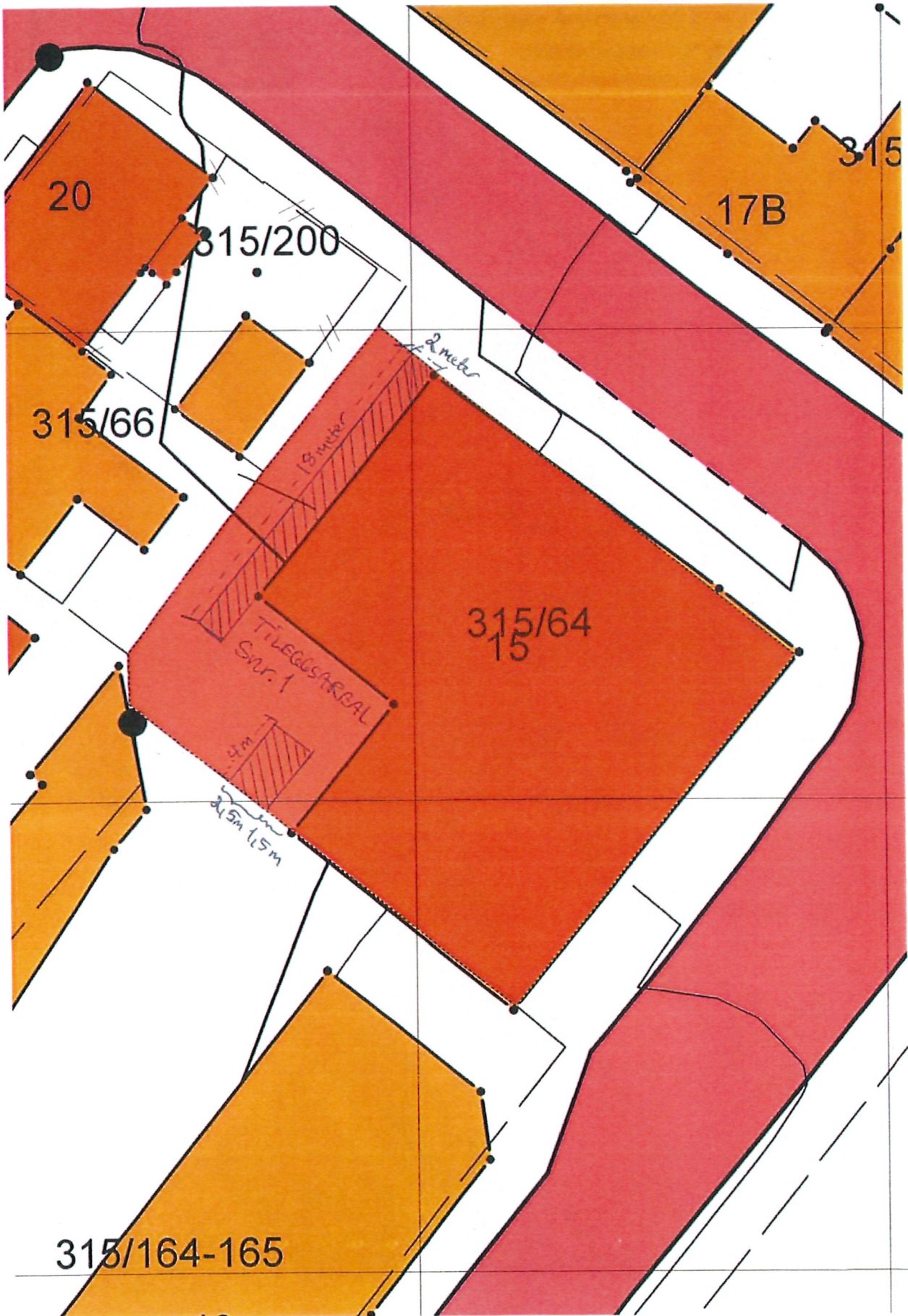
Line Killingberg

Pb. 241, Kirkegata 30
7600 Levanger

Tlf. 74 01 41 70
Fax: 74 01 41 71
Dir. 74 01 41 74
Mob.: 91 66 15 93

Websider: www.krogsveen.no



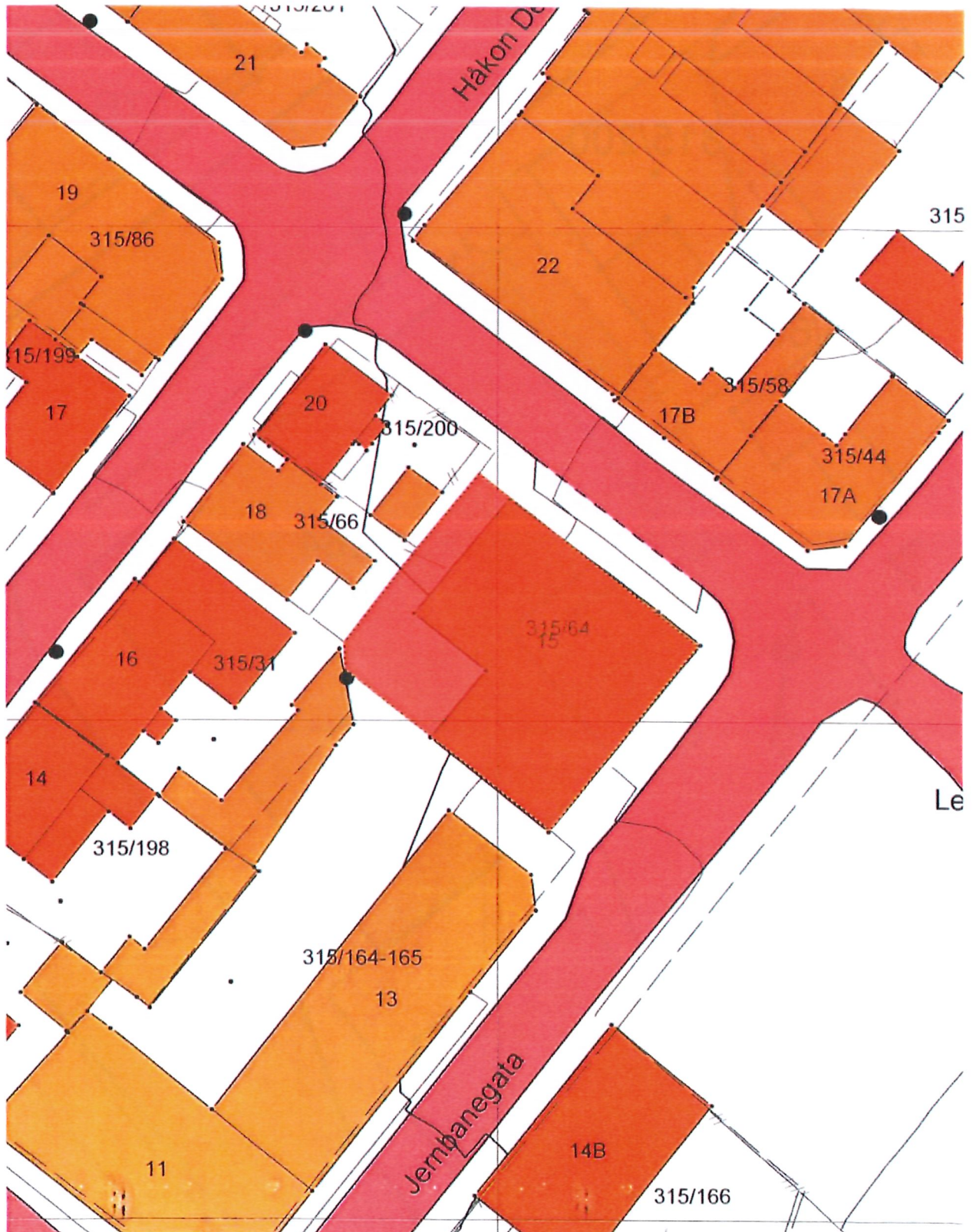


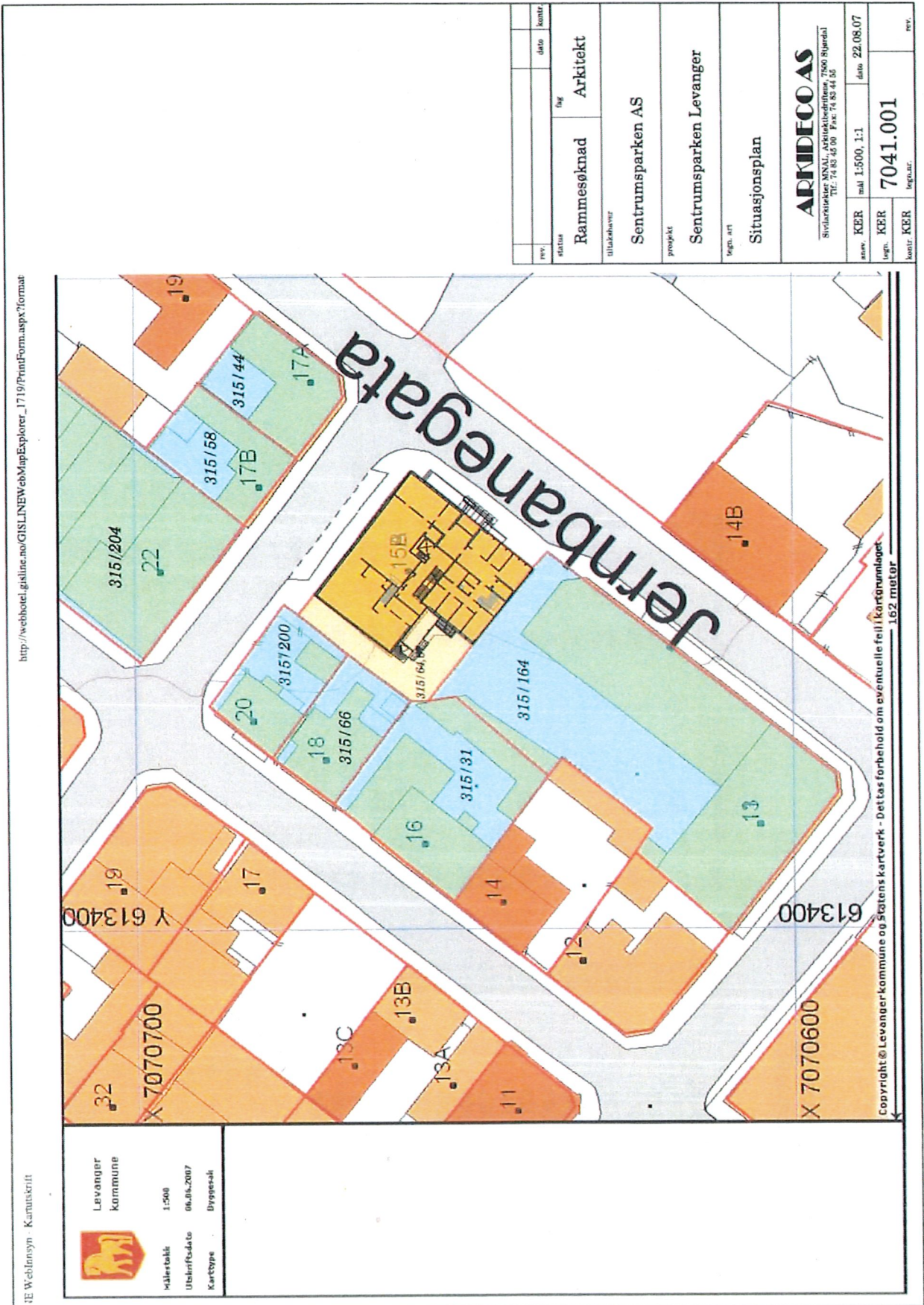


Innherred samkommune Situasjonskart

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet

Målestokk: 1:500
Dato: 06.05.2009
Eiendom: 315/64





Seksjonering, Sentrumsparken
Jernbanegt. 15, Levanger
Gnr. 315, Bnr. 64

Seksjonsnr.	Leilighet nr.	Leilighet(kvm)	bod	ballkong	annet	Totalt areal	Eierbrøk
	Næring	574,8				575	30,4 %
1	201	65,9	5,0	8,8		80	4,2 %
2	202	48,6	4,3			53	2,8 %
3	203	53,4	4,3			58	3,1 %
4	204	60,1	4,3			64	3,4 %
5	205	32,2	4,3			37	1,9 %
6	206	48,1	4,3			52	2,8 %
7	207	75,2	4,3	11,2		91	4,8 %
8	301	57,4	4,6	8,8		71	3,7 %
9	302	57,1	5,4			63	3,3 %
10	303	53,5	5,4			59	3,1 %
11	304	60,1	5,4			66	3,5 %
12	305	32,2	5,0			37	2,0 %
13	306	48,1	5,0			53	2,8 %
14	307	75,3	5,0	11,2		92	4,8 %
15	401	94,0	6,0	9,0		109	5,8 %
16	402	170,0	15,0		4,6	190	10,0 %
17	405	48,1	4,6			53	2,8 %
18	406	74,7	4,6	11,0		90	4,8 %
19						1890	100 %
	Næring 1.etg	397					
	Næring kjeller	53,8					
	Totalt	574,8					

Teknisk rom 5.etg

VEDTEKTER

for

Sameiet Sentrumsparken
(org. nr. xxx.xx.xxxx.)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, på sameiemøte den 26.05.09.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumsparken. Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 315, bnr. 64 i Levanger kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xx

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap 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.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

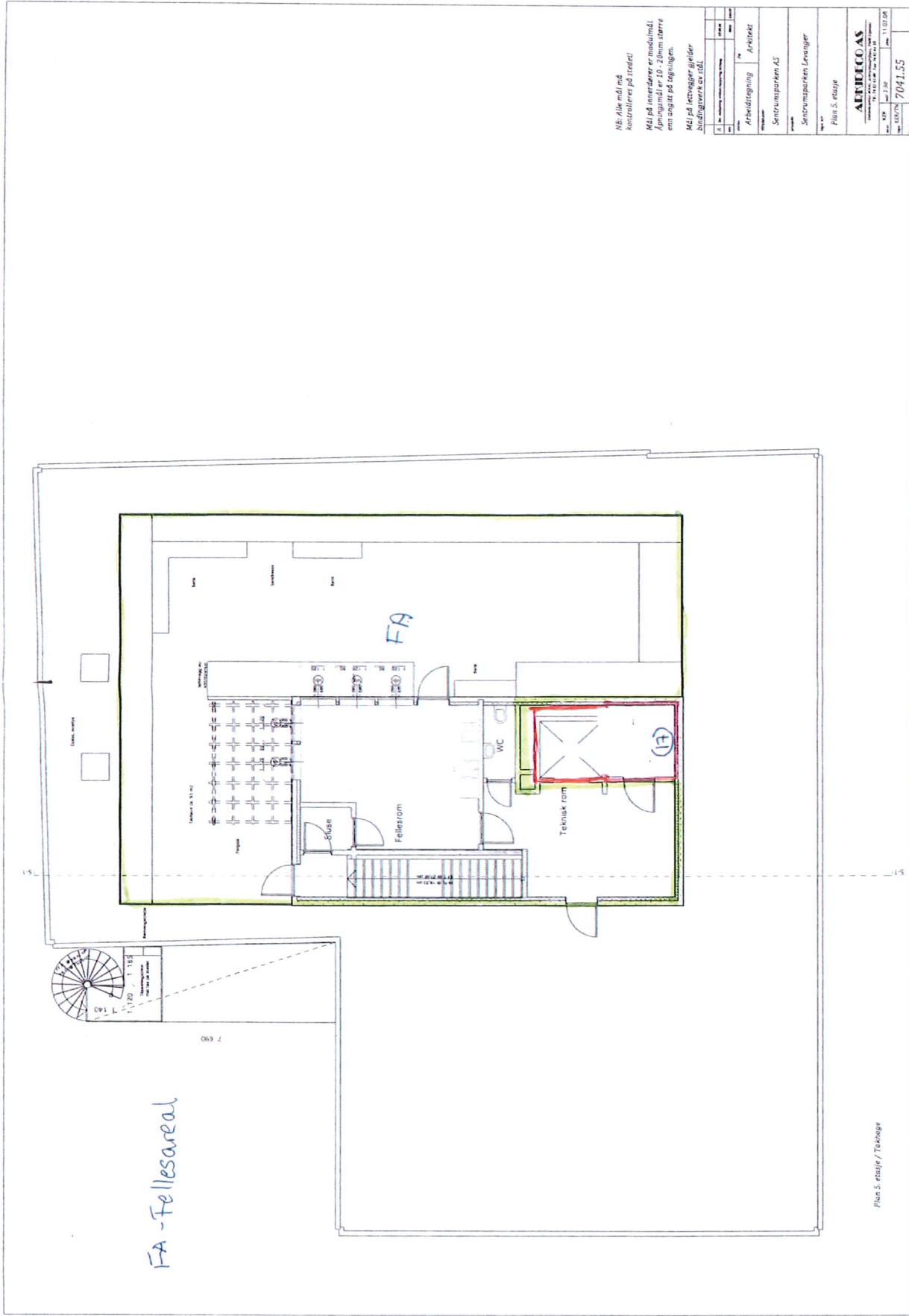
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



NB: Alle må måles
kontrolleres på stedet!
Mål på inverterer er middelmål.
Åpning målt på 10 - 20mm større
enn angitt på tegningen.
Mål på kretsvegger gjelder
bindingverk av stål.

Prosjekt	Arbeidsføring	Arkitekt
Oppdragsnavn	Sentrumsparkeiren AS	
Oppdragsnr.	Sentrumsparkeiren Leasing	
Plan	Plan 5. etasje	
ARKITEKTAS		
TEKNIKKONTOR AS		
Oppdragsleder	7 330	11.02.08
Prosjektleder	8002N	704155
Rev.		

Plan 5. etasje / Teknisk

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bolig/forretning/kontor
-  Forretning/kontor
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Trase for jernbane
-  Parkering
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn

Reguleringsbestemmelser
for områderegulering
LEVANGER SENTRUM

Forslag datert 24/4 2014

Planid: L2013014

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

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


LEVANGER KOMMUNE
ordførers signatur

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

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSING OG INNHOLD

2.1 Avgrensing av reguleringsområdet er vist med plangrense på plankartet.

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

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

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

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

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

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

GRØNNSTRUKTUR:

Friområde.

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar		
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall	Etasje-høyde
01A	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
01B	Bolig/ forr., kontor	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
01C	Off. tjenesteyting	70		6,0	9,5	25-40	Hele området	Sjøgt. 40	2 et	Normal
01D	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
02A	Grav- og urnelund						Gravlund/kirkegård			
02B	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
02C	Industri, lager	100			10,0				2-3 et	
03	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
04	Bolig	40		6,5	10,0	25-40			2 et	Normal
05A	Bolig/forr./kontor	80		c+16,0	c+18,5					Detaljreg
05B	Off. tjenesteyting	80					Dampskipsbygga		2 et	
05C	Parkeringsanlegg							Utforming, se § 12.2.1 og 18.2.4		
06A	Bolig	70		12,0					4 et	Normal
06B	Bolig/forr./kontor	70		9,5		25-40	Kirkegt. 51 Kgt. 53, uthus		2-3 et	Normal
07	Bolig/forr./kontor	70		9,0		25-40	Hele området x)	x) Nytt hjørnebygg Holbergs gt. x) hjørnebygg Kirkegt./Holbergs gt. x) Nytt hjørnebygg Tordenskjolds gt x) Håkon den Godes gt. 37, 41, 43	2-3 et	Normal
08A	Bolig/off. tjenesteyt	70		9,0		25-40			3-4 et	Normal
08B	Bolig/forr./kontor	75		9,0		25-40			2-3 et	Normal
09	Bolig	40		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
10A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,5	25-40	Sjøgt. 16		2-3 et	Normal
10B	Bolig/ forr./kontor	70		8,0	11,0	25-40	Kirkegt. 43, 45	Forretning i 1.etg.	2-3 et	Normal
11A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,0	25-40	Hele området x)	Forretning i 1.etg. x) Kirkegt. 54	2-3 et	Normal

§ 3

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

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar	
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall
22B	Bolig/ forr./kontor	100		10,0		25-40	<i>Jernbanegt. 17 A</i>		3-4 et Høy
22C	Bolig/ forr./kontor	100		10,0		25-40	<i>Jernbanegt. 17 B</i>	Forretning i 1. etg.	3-4 et Høy
23	Forr./kontor/off. tje.	80		6,0	9,5				2 et Normal
24A	Industri/forr./kontor	100		11,0	15,0			Tilbygg mot Sjøgt. gesims 5,0 m	3 et Høy
24B	Bolig/forr./kontor	70			9,0		<i>Kirkegt. 25</i>	Forretning 1. etg.	2-3 et Normal
25A	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 34, 36</i>		2 et Normal
25B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 34, 36</i>	Forretning 1.etg.	2 et Høy
26A	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	<i>Håkon Den Godes gt. 14, 20</i>	Forretning 1.etg.	2 et, Høy
26B	Forretning/kontor	100		se kommentar		25-40		Max ges. 12,0 mot Sundg. Max møne 15,0 mot Sundg. Max ges. 13,5 mot Jernb.g. Max møne 16,5 mot Jernb.g.	4 et Høy
26C	Bolig/forr./kontor	80		15,5				Forretning 1.etg.	4 et
26D	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Håkon Den Godes gt. 14, 20</i>		2 et Normal
27	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40			3 et mot jbgt, + u-et mot jb
28	Bolig/forr./kontor	80		7,0	10,0	25-40	<i>Hele området</i>		2 et Høy
29	Off. tjenesteyting	30					<i>Levanger kirke</i>		
30A	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et Normal
30B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>	Forretning 1.etg.	2 et Normal
31	Bolig/forr./kontor		200	6,0	9,5			Forretning i 1. og 2. etg.	3 et Normal
32	Bolig/forr./kontor/off. p-anlegg	90		se § 17.2.5				Forretning 1.etg.	3 et Normal
33	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40	<i>Omr. minus nybygg</i>		2 et mot Kirkegt, 3 et mot kai Normal

§ 3

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

§ 3

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

§§ 4-17 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 BOLIG

4.1 Generell del

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

4.1.2 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

4.2 De enkelte områdene:

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

4.2.1 Område 09 og 13

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

§ 5 OFFENTLIG TJENESTEYTING

5.1 Generell del

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

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

5.2 De enkelte områdene:

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

5.2.1 Område 37A: Tidligere Levanger barneskole

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

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

Det kreves utarbeidet *detaljreguleringsplan* for hele området.

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

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

Maks. gesimshøyde:

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

Område 44B:

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

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

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

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

§6 UTDANNING

6.1 Generell del

6.2 De enkelte områdene:

Omr. 49, 50.

6.2.1 Område 50 (Levanger videregående skole)

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

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

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

Støy:

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

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

Kontorene mot Kirkegata skal luftes via fullbalansert ventilasjonsanlegg, og gjeldende forskrifter vedrørende innendørs støy i disse skal overholdes.
Alle undervisningslokaler skal legges i støybeskyttet sone i bygningens nordre deler.

§ 7 INDUSTRI, LAGER

7.1 Generell del

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

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

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

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

7.1.4 *Boliger er ikke tillatt.*

7.2 De enkelte områdene:

Omr. 02C, 40.

§ 8 IDRETTSTADION

8.1 Generell del

Det kreves utarbeidet *detaljregulering* for hele området.

8.2 De enkelte områdene:

Omr. 39.

§ 9 FJERNVARMEANLEGG

9.1 Generell del

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

9.2 De enkelte områder:

Omr. 51.

§ 10 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG

10.1 Generell del

10.2 De enkelte områder:

Omr. S1.

§ 11 GRAV- OG URNELUND

11.1 Generell del

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

11.2 De enkelte områder:

Omr. 02A.

§ 12 BOLIG/FORRETNING/KONTOR

12.1 Generell del

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

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

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For forretninger/kontor og lignende gjelder:

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

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

12.2 De enkelte områder:

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

12.2.1 Område 05A

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

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

12.2.2 Område 33:

Bebyggelse kan oppføres med følgende gesimshøyder:

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

Mot Sundet: 3 etasjer over fortausnivå.

Mot kirken: 2 etasjer over terrengnivå (kirkegården).

Mot Kirkegt.: 2 etasjer over fortausnivå.

§ 13 BOLIG/OFFENTLIGE TJENESTEYTING

13.1 **Generell del**

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

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For offentlige bygg gjelder:

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

13.2 **De enkelte områder:**

Omr. 08A, 12B, 46A.

§ 14 FORRETNING, KONTOR

14.1 **Generell del**

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

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

14.2 **De enkelte områdene:**

Omr. 20B, 21A, 26B.

§ 15 INDUSTRI/ FORRETNING/ KONTOR

15.1 **Generell del**

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

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

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

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

15.2 De enkelte områdene:

Omr. 19C, 24A.

§ 16 FORRETNING, KONTOR/OFF. TJENESTEYTING

16.1 Generell del

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

16.2 De enkelte områdene:

Omr. 22A, 23, 48.

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

17.1 Generell del

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

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

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

17.1.4 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

17.2 De enkelte områdene:

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

17.2.1 Område 11D (Kirkegt. 50):

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

17.2.2 Område 26C

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

17.2.3 Område 31:

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

17.2.4 Område 32 (Jernbanegt. 4- 10)

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

Bebyggelsen:

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

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

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

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

§18 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

18.1 Generell del

18.2 De enkelte områdene:

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

18.2.1 Område T1

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

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

3,0 m og totalhøyde maks. 5,0 m.

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

P1 (NØ-enden av Jernbanegt.)

P2 (Nedre torg). Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.

P3 (Sjøgt. mellom Sverres gt. og Torvgt.)

P4 (Sjøgt. mellom Sundgt. og Grønns gt.)

P5 Stadion. Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.

P6 (Del av jernbaneområdet: mellom sporene og Levangerelva)

P7 (Tidligere Løvåssagtomta) Flerplansmulighet i inntil 3 etasjer.

P8 (v/ tidl. Linjegodsbygget)

P9 (Mellom Bakkegt., Halsanvn, Tommen Gram og Stadion)

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

18.2.4 Område 05A, parkeringsanlegg

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

18.2.5 I område 16 kan det anlegges et permanent serveringssted.

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

§ 19 GRØNNSTRUKTUR

§ 19 FRIOMRÅDER

19.1 Generell del

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

19.2 De enkelte områdene:

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

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

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

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

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

§20 FRILUFTOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

20.1 Generell del

20.2 De enkelte områdene:

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

§ 21 HENSYNSSONER

21.1 Generell del

21.2 De enkelte områdene:

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

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

Områdene kan benyttes til småbåtanlegg.

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

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

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

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

21.2.3 Frisiktsoner

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

§ 22 FELLESBESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER BEVARING AV BEBYGGELSE MED KULTURHISTORISK VERDI

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

j) **Vinduer**

Løssprosser tillates ikke. Originale vindu skal fortrinnsvis restaureres. Ved utskifting bør de originale vinduene kopieres.

§ 22 FELLESBESTEMMELSER GENERELT

- 22.1 For sonene V, VII, VIII, samt kvartalene 27, 32, 38, 41 skal all bebyggelse legges mot reguleringsområdets grense mot gate/ fortau eller mot ytre byggeelinje der slik fins.
- 22.2 Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i sonene V og VIII og i kvartalene 07, 08, 11, 12.
Her skal bebyggelsen være sammenhengende langs gatene (karrébebyggelse).
Åpninger i 1. etasje på maks. 4 m bredde kan tillates som atkomst til garasjekjeller og til indre deler av kvartalet.
- 22.3 Kjeller kan bygges uavhengig av formålsgrense, også under areal som på plankartet har annet formål enn byggeformål.
Det tillates ikke annen bebyggelse enn uthus/garasje med maks gesimshøyde 4,0 m innenfor indre byggegrenser der slike er vist.

22.4 Vegger i tomtgrenser utføres som brannvegger minimum A120.

22.5 Detaljregulering

Det skal for følgende områder utarbeides plan for detaljregulering:
Områdene 05A, 11D (Kirkegt. 50), 37A (gamle Levanger barneskole),
39 (Stadion), 40, 44A-E, 45, 46B (Sykehusområdet).

For områdene nevnt ovenfor er det krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket;

- har bruksareal (BRA) over 500 m²
- gjelder 3 eller flere boenheter
- er av prinsipiell betydning

Planutvalget kan også forlange utarbeidet bebyggelsesplan for tiltak som skal igangsettes i andre områder.

Planutvalget avgjør i hvert tilfelle saksbehandlingsform og detaljeringsgrad.

I bebyggelsesplan skal tilhørende gategrunn inngå, dette for å ivareta et helhetlig miljø der gaten er et viktig element. Utvalget kan forlange at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

22.6 Grad av utnytting

22.6.1 Grad av utnytting må ikke overstige de (maksimums-)verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder i § 3.

22.6.2 Grad av utnytting angis ved en av følgende definisjoner:

- Prosent bebygd areal (%-BYA); %-BYA = 00 %.
- Prosent bruksareal (%-BRA); %-BRA = 00 %.

I tillegg kan det i bestemmelsene være angitt minste uteoppholdsareal (MUA), i m².
Tomt er det areal som i planen er avsatt til byggeområde, jfr. TEK § 3-11.

22.7 Byggehøyder

Fastsatt i tabell, § 3, og ellers der området er spesielt nevnt i bestemmelsene.

22.8 Tak

22.8.1 Takform går fram av tabell, § 3.

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

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

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

22.9 Estetikk

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

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

Planutvalget skal godkjenne:

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

22.10 Ved byggesøknad for nybygg og endringer gjelder:

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

I den sammenhengen kan planutvalget forlange utarbeidet:

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

22.11 Utendørs salgsboder og serveringssteder

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

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

22.12 **Universell utforming**

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

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

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

22.13 **Parkering**

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

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

Store parkeringsplasser på terreng bør deles opp med vegetasjon.

Det avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og skoler.

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

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

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

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

22.15 **Støy**

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

22.16 **Kulturminner**

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

22.17 **Fjernvarme**

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



Kartverket

LOKALMEGLEREN & PARTNERS AVD LEVANGER
MOAFJÆRA 8 A
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 71-24-0106 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3558983/24699128
Bestilling: C3 2024-08-21 (6) 97

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2538	Embete: 67	Registrert: 24.5.1967	Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
-------------------------	----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1719 LEVANGER	315	67	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

236

2538

Stemplet her 24.5.1967
med kr. 55.-

S k j ø t e .

Ragnvald Sæbe skjeter og overdrar herved til Levanger trygdekasse, Levanger,

0.06077 dekar av Håken d.g.gt. nr. 18, g.nr. 315, Levanger.

Arealets grenser er beskrevet i skjema som ble fylt ut ved skylddelingsforretning heldt 22. november 1966.

Kjøpesummen settes til kr. 600.- - kroner sekshundrede oo/lo

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. For tap av bærbusker og frukttrær og som ulemperstatning p.g.a. den nye tomtarrondering m.v. betaler trygdekassen kr. 2.900.--.
2. Til sikring av grunnen og uthuset bekoster Levanger trygdekasse oppført ny grunnmur i betong i hele husets lengde avsluttet med mur rettvinklet på denne inn under uthusets østre hjørne.
3. Vedlikehold av uthuset tillates utført fra trygdekassens område (ubebygde grunn).
4. Selgeren har rett til å nytte innkjørselen som anlegges av trygdekassen inntil annen innkjørsel er anlagt til selgerens tomt.
5. Alle omkostninger ved overdragelsen bekostes av Levanger trygdekasse.

L e v a n g e r , den 26. april 1967

Ragnvald Sæbe
Ragnvald Sæbe

Skjøte vedtas:

Vi bekrefter at Ragnvald Sæbe har underskrevet skjøtet i vårt nærver. Han er over 21 år.

LEVANGER TRYGDEKASSE

Kari Mørkblom

Stam Linderos
F. Nagelhus

Jernbanegata 15B

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚉 Levanger stasjon Linje F7, R70	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Levanger stasjon Linje 604, 635, 640, 680, 741	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Trondheim Værnes	48 min 🚶

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Nesheim skole (1-7 kl.) 397 elever, 25 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	9 min 🚶 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sjøgata 23	4 min 🚶
🚗 Uno-X Levanger EL	13 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

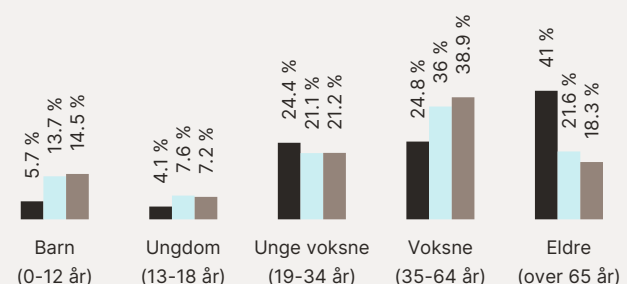


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Staup barnehage (1-5 år) 35 barn	15 min 🚶 1.2 km
Ruffen Kanvas-barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 🚶 1.2 km
Røstad studentbarnehage (1-5 år) 15 barn	18 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sentrum Levanger Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Kiwi Kirkegata Levanger	7 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



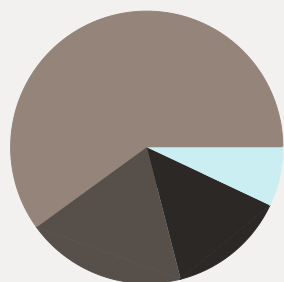
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽ Stadionparken aktivitetsområde	5 min	🚶
Aktivitetsområde, fotball, friidrett	0.4 km	
⚽ Gamle Levanger BS aktivitetssal	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🏊 EVO Levanger	2 min	🚶
🏊 Care Treningssenter Levanger	3 min	🚶

Boligmasse

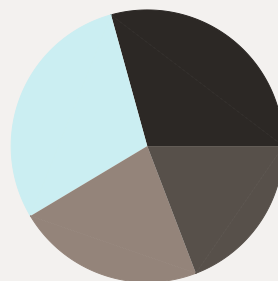


- 14% enebolig
- 7% rekkehus
- 60% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

📍 Magneten	5 min	🚶
📍 Vitusapotek Levanger	2 min	🚶

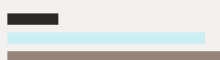
Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

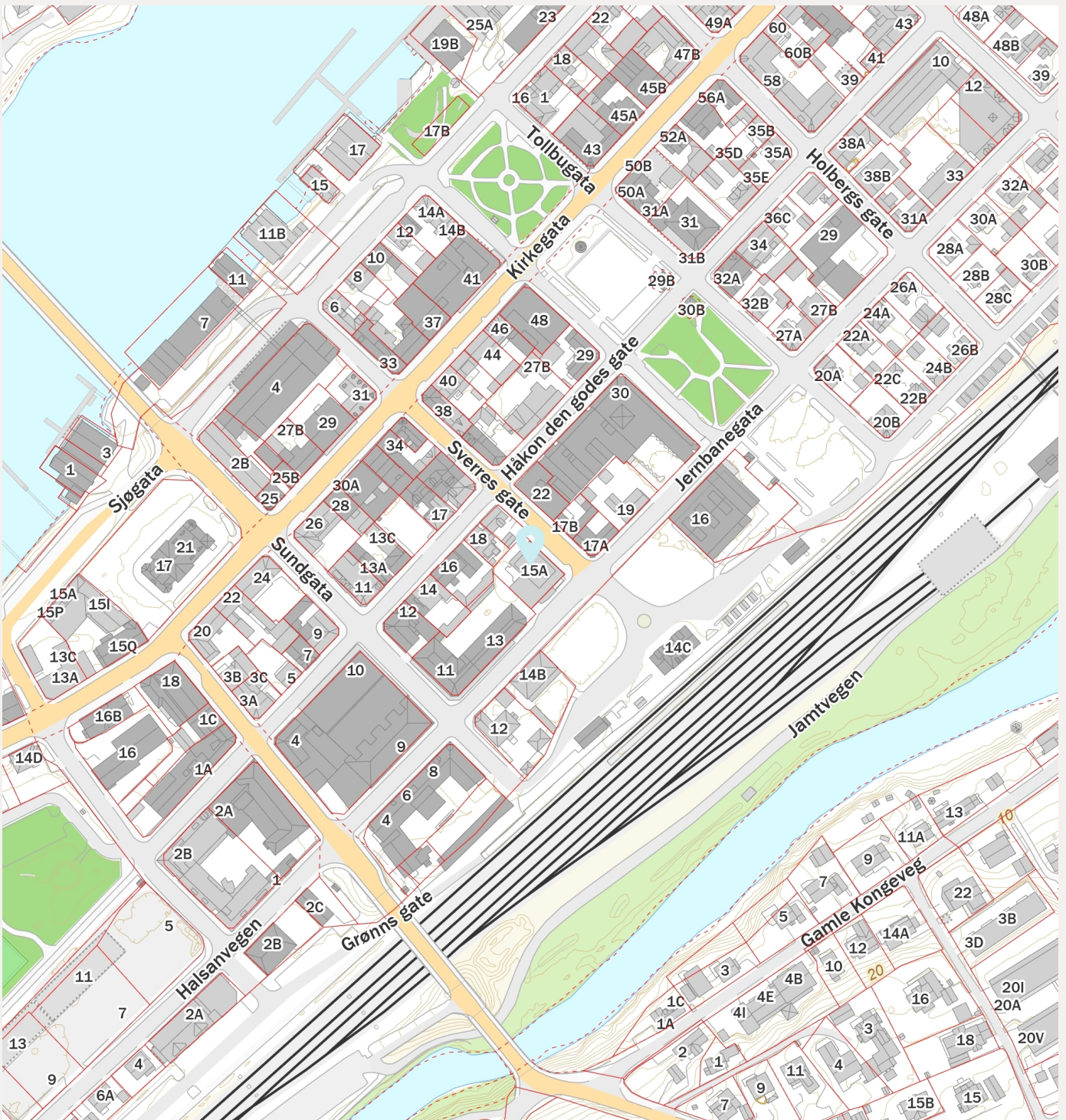
Levanger sentrum

Levanger

Norge

Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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 eiegdom (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.