

# Hyllvegen 22E

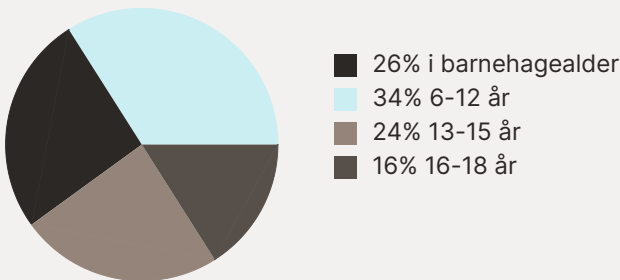
## Offentlig transport

|                                                                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nossum           | 3 min   |
| Linje 635, 741                                                                                     | 0.2 km                                                                                   |
|  Skogn stasjon    | 7 min   |
| Linje R70                                                                                          | 5.6 km                                                                                   |
|  Trondheim Værnes | 43 min  |

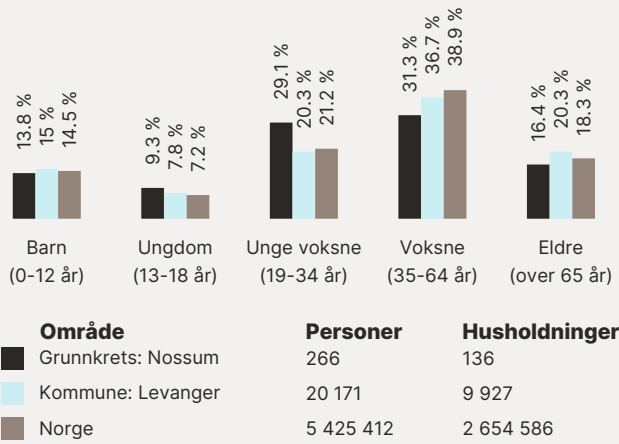
## Skoler

|                                         |                                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Halsan barneskole (1-7 kl.)             | 6 min     |
| 158 elever, 9 klasser                   | 4.3 km                                                                                     |
| Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10...) | 7 min     |
| 145 elever, 12 klasser                  | 4.4 km                                                                                     |
| Skogn barne- og ungdomsskole (1-10...)  | 7 min    |
| 471 elever, 21 klasser                  | 5.1 km                                                                                     |
| Nesheim skole (1-7 kl.)                 | 9 min   |
| 397 elever, 25 klasser                  | 5.7 km                                                                                     |
| Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)        | 9 min   |
| 457 elever, 32 klasser                  | 7.4 km                                                                                     |
| Levanger videregående skole             | 6 min   |
| 1000 elever, 60 klasser                 | 4 km                                                                                       |
| Verdal videregående skole               | 20 min  |
| 550 elever                              | 16.7 km                                                                                    |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

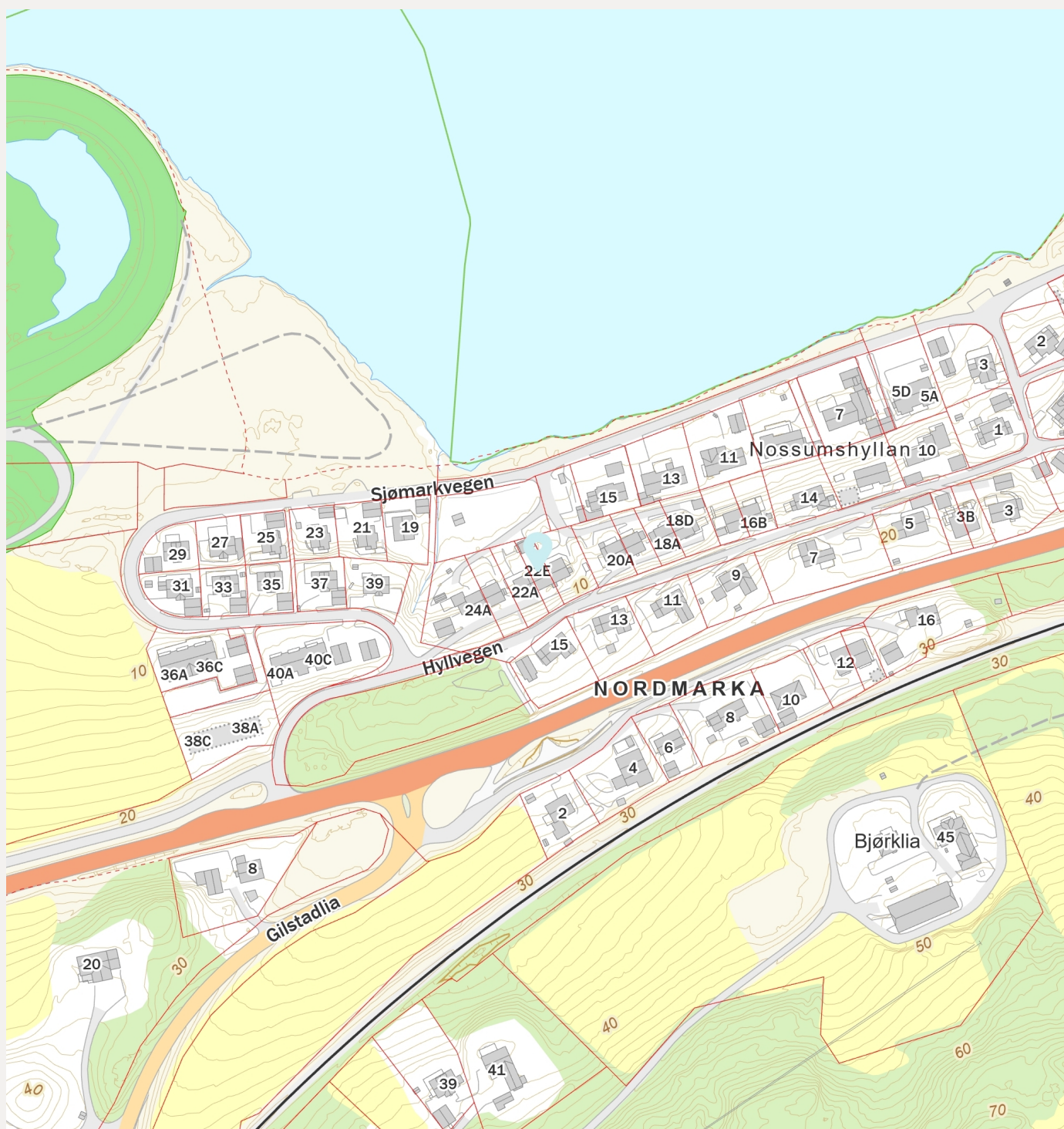
|                                       |                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kårstua barnehage (1-5 år)            | 4 min   |
| 60 barn                               | 3.3 km                                                                                      |
| Ruffen Kanvas-barnehage (1-5 år)      | 6 min  |
| 65 barn                               | 4 km                                                                                        |
| Momarka barnehage Avd Momarka (0-...) | 6 min  |
| 78 barn                               | 4 km                                                                                        |

## Dagligvare

|                |                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meny Magneten  | 18 min  |
| Rema 1000 Moan | 20 min  |
| PostNord       | 1.7 km                                                                                       |

## Sport

|                                                                                                                       |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Julsborg Ballslette               | 5 min  |
| Ballspill                                                                                                             | 2.9 km                                                                                      |
|  Undervarme kunstgress nye Leva... | 5 min  |
| Fotball                                                                                                               | 3.8 km                                                                                      |
|  Gråmyra Gym                       | 5 min  |
|  Levanger Gym Helsestudio          | 5 min  |



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hyllvegen 22 E, 7606 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 18, bnr. 91, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



# TAKST

midt

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

Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 28.07.2026

Oppdragsnr.: 22588-1192

Referansenummer: BJ2625

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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 4 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 på Håndverkstorget i Stiklestad alle 1 7654 like i nærheten av Verdal sentrum.

### Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 i 1. etasje i et rekkehus.  
Rekkehuset er oppført over 2 etasjer og det er totalt 6 leiligheter i bygningen.  
Bygget har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Tak med saltakform, tekket med shingel.

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

- Nytt WC i 2026.
- Ny komfyr i 2026.
- Enkelte overflater er malt opp de senere år.
- Enkelte vinduer fra 2019 og 2013.
- Ytterdør fra 2012.

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

## HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt leilighet. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.  
Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Rekkehus - Byggeår: 1974

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

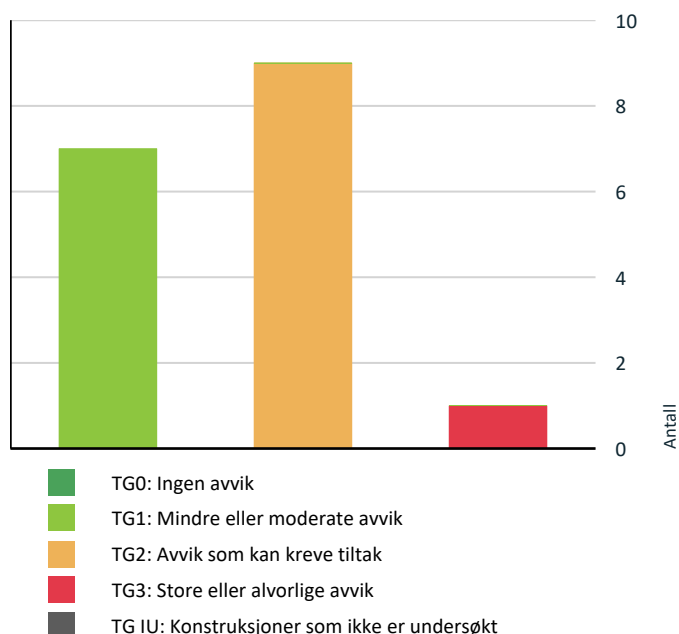
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

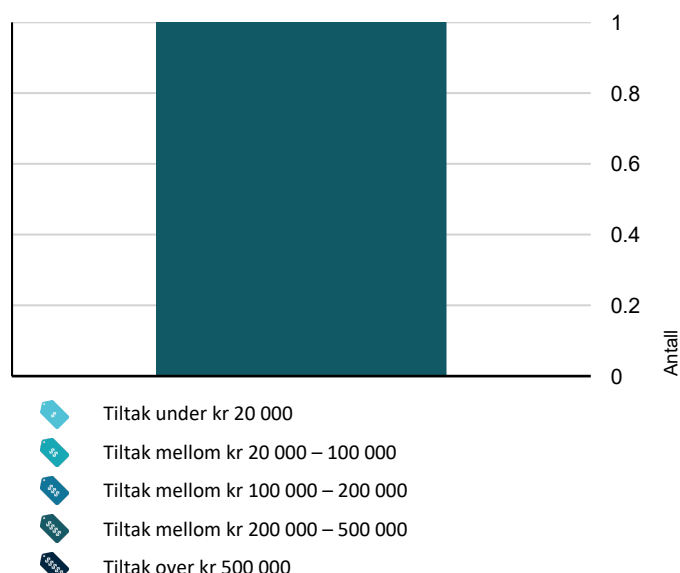
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.

Det er et borettslag/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 årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på takterrasse over garasje er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker er eldre enn 10 år.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1974

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2019, 2013 og 2003. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje. Alder på enkelte vinduer ligger på 23 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

#### Beskrivelse

Boligen har ett vindu med isolerglass og ett vindu av eldre koblaglass. Disse er fra byggeperioden i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
  - Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge av vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
- Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Registrert mulig punktering. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

### TG 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2012. døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe svelling og antydning til finerslipp i nedre kant på dør. Skade i pakning. Døren tar noe i terskelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer og vedlikeholdsbehov.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Takoverbygd altan ved hovedinngang. Fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Trapp i tre ned mot hage.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på takterrasse over garasje er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel, malte glatte plater, panelplater og malt mur.

Himling: Hvite himlingsplater.

Overflatene er pusset opp gjennom løp og fremstår som pent brukt.

#### Vurdering av avvik:

- Registrert noe svelling i laminatgulv på stue samt enkelte gulvskjøter med sprik. Manglende hjørnelister mellom vegger på soverom. Noe fuktmerker i himling på stue, ingen utslag ved fuktmåling.

#### Konsekvens/tiltak

- Avvikene er kun kosmetiske, ingen strakstiltak nødvendig. Lokal utbedring i forbindelse med hjørnelister

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 10mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.



### Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert på stue.

Boligen har installert en vedovn på stue.

#### Vurdering av avvik:

- Pipen har passert halvparten av forventet levetid.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

#### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Leiligheten ligger i sokkeletasjen og har støpt grunnmur med bruk av utforede vegger mot terreng. Trebjelkelag som gulvkonstruksjon, støpt gulv på deler av leiligheten.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14%. Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Da kjelleren har utforede vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.



## ! TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under boligen, ingen tilkomst lokalisert.

Det er registrert ventil i grunnmur under altan ved hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Finerte dører som er oppmalt innsendere tid, dør til vindfang med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Registrert noe finerslipp i nedre kant på dør til soverom, stedvise bruksmerker på enkelte av dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Løpende vedlikehold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad av eldre dato. Toalett og servantinnredning er skiftet i senere tid.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og malt våtromsbelegg. Himling har hvite himlingsplater.

Innredet med gulvmontert WC, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

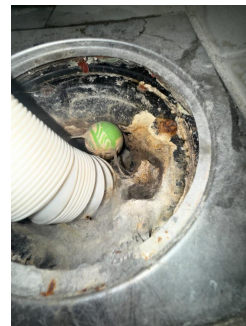
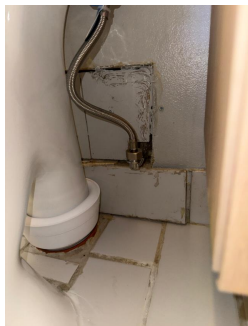
### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har passert forventet levetid. Ingen synlig membran eller slukmansjett. Rust på skruer i sluk. Det er registrert tilnærmet flatt gulv med stedvis motfall fra sluk. Stedvis ris i flisfuger og oppsprekking i enkelte veggfliser. Løs sokkelflis og åpning inn i vegg med rørgjennomføring bak WC. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 2016.



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask og integrert koketopp.  
Avsatt plass for et kjøleskap, ellers integrerte hvitevarer.  
Komfyrvakt og vannstopp er montert.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.  
Kjøkkenet fremstår som pent brukt.  
Registrert merker i front til oppvaskmaskin. Sannsynligvis som følge av skruer brukt til innfesting av front.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Innvendige vannledninger**

#### Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i under kjøkkeninnredning, synlige innvendige vannledninger i kobber og plast.  
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

### **Innvendige avløpsrør**

#### Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### **Ventilasjon**

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

### **Varmtvannsbereder/tank**

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk, denne rommer 120 liter og er av ukjent alder.

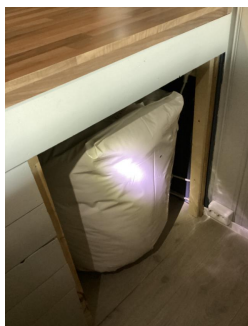
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

## Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på soverom.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

## Vurdering av avvik:

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



## Branntekniske forhold

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker er eldre enn 10 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på takterrasse over garasje er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker er eldre enn 10 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# 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

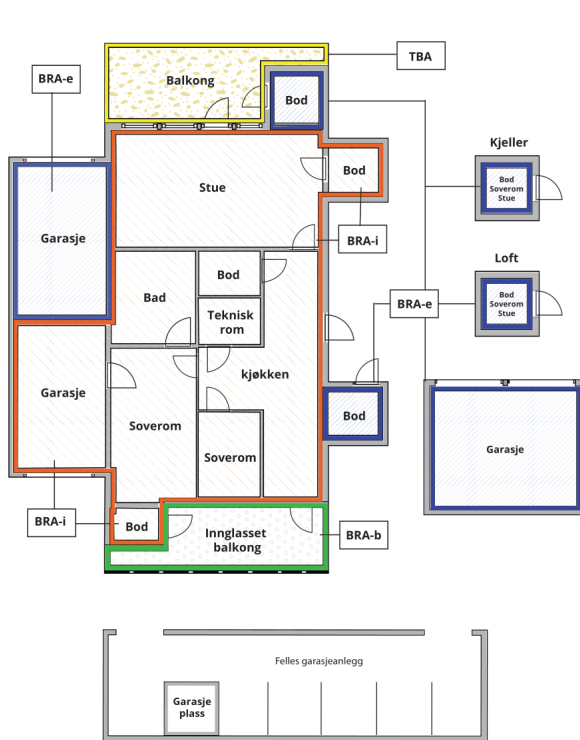
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 65                            |                             |                            | 65  | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     |                             |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>65</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, vindfang | Utvendig bod                |                            |

### Kommentar

- Garasjen og takterrassen over denne er ikke tatt med i arealberegningen ettersom det er opplyst om delt bruksrett med naboseksjon.
- Utvendig bod er ikke medregnet grunnet himlingshøyde under 1.9 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Ingen tegninger foreligger.  
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.  
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

### 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         |
|-----------|--------------|---------------|
| 13.7.2026 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 5037 LEVANGER        | 18   | 91   |      | 2    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |       |                       |            |
| Hyllvegen 22 E       |      |      |      |      |       |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |       |                       |            |
| Leverås Line Liabakk |      |      |      |      |       |                       |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger like utenfor Levanger sentrum, ca. 4 km sør for Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Ca. 1,5 km til stort kjøpesenter og forretninger av ulike slag. Ca. 4 km til barneskole, skolebuss fra E6. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

### Bebyggelsen

Ved boligen ligger også en garasje, opplyst delt bruksrett med naboseksjon på denne. Garasjen har gulv, vegger og tak i betong. Flatt tak med takterrasse. Adkomst via en leddport i tre og en tredør. Garasjens bruksareal er på 26m<sup>2</sup>.

Bemerkes om at garasjen 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 | 06.07.2026 |                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energirapport | 13.07.2026 |                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest  | 24.09.1974 |                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no   | 13.07.2026 |                                                                                | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     | 13.07.2026 | Tilsendte tegninger viser kun situasjonsplan. Ingen plantegninger er forevist. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Planskisse    | 26.07.2026 |                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.07.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

# Egenerklæring

Hyllvegen 22 E, 7606 LEVANGER

06 Jul 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Hyllvegen 22 E

### Postadresse

Hyllvegen 22 E

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

2020

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her hele tiden siden september 2020.

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 eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

### Selger

Leverås, Line Liabakk

## 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

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet vann til nytt toalett

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger'n Verdal AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn nytt toalett

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Vanninntrengelse i yttervegg hos leilighet i overetasje pga stor mengde snøsmelting på veranda én dag i mars 2026. Dryppet vann fra stuetaket mitt den aktuelle dagen. Eier av leilighet i overetasje har gjort tiltak på ytterveggen sin.

**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

## Rør

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Små sprekker på murvegg i gang mellom bad og soverom, og i ei flis på badet. Var der da jeg overtok leiligheten i 2020, ingen forandring siden

**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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Hørt mus i etasjeskille

**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

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Soverom 2 er omgjort fra bod til soverom av tidligere eiere. Tilfredstiller krav til soverom, men er ikke søkt og godkjent.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 66883454**



# Egenerklæringsskjema

Name

**Line Liabakk Leverås**

Date

**2026-07-06**

Identification



**Line Liabakk Leverås**



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



Adresse

**Hyllvegen 22E, 7606 LEVANGER**

Dato for energimerking

**13.07.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-321265**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningsnummer

**185675068**

Gårdsnummer

**18**

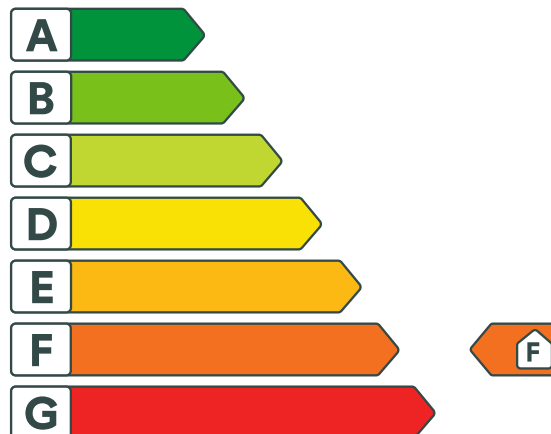
Bruksnummer

**91**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## 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

**1974**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**294,13 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**328,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**22 693 kWh**



# Hyllvegen 22E, 7606 LEVANGER



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Hyllvegen 22E, 7606 LEVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### 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: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 14: 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 utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

### Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

## 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>

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HYLLVEGEN 22A-F, Nossun (Org. Nr. – blir etablert)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 14.06.2021

## §1

### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Hyllvegen 22A-F (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Levanger. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Hyllvegen 22A-F, Gnr. 18 Bnr. 87 Snr. 1, Gnr. 18 Bnr. 91 Snr. 1, Gnr. 18 Bnr. 92 Snr 1, Gnr. 18 Bnr. 87. Snr 2., Gnr. 18 Bnr. 91 Snr. 2 og Gnr. 18 Bnr. 92. Snr 2 i Levanger kommune.

## §2

### Organisering av sameiet, råderett

Seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## §3

### Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Det som inngår i fellesutgifter er boligforsikring, ventilasjonsanlegg/strøm samt drenering og tak.

## §4

### Vedlikehold

Vedlikehold av egen bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette gjelder også for tilleggsdel som ikke består i bygning. Innvendig vedlikehold av vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdet av en eierseksjons tilleggsdel er vedkommende seksjonseiers ansvar.

Ytre vedlikehold av bygninger herunder drenering og tak er sameiets ansvar.

## §5

### Særskilte rettigheter til bruk av fellesareal

Den del av utvendig fellesareal som utgjør naturlig gårdsplass og hage utenfor den enkelte seksjon, disponeres av vedkommende seksjon.

## §6

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to til tre medlemmer.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

## §7

### Styrets plikter og kompetanse

Styret skal sørge for drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.



## §8

### Om styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal inneholde alle beslutninger og underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## §9

### Om årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/6 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming på årsmøte har den enkelte sameier en andel av stemmene som tilsvarer vedkommende sameiebrøk.

Alle sameierne har rett til å delta på årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtene, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten skal anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår.

Fullmakten kan når som helt kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom

årsmøte gir tillatelse.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## §10

### Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med SMS.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om tid og sted for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall for å bli vedtatt, behandles, må hovedinnholdet av forslaget være gjengitt i innkallingen.

## §11

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

☐ Konstituering

☐ Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

☐ Valg av styremedlemmer

☐ Andre saker som er nevnt i innkallingen

## §12

### Møteledelse og flertallskrav

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

☐ Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

☐ Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

bruksenheter.

☒ Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

## §13

### Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

## §14

### Fravikelse

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. Eierseksjonslovens § 27.

## §15

### Bygningsmessige arbeider

Endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

## §16

### Ladepunkt for el-bil o.l.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## §17

### Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan, for vedtekter som fastsatt av årsmøte, besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer hvis loven ikke krever enstemmighet eller

tilslutning av sameierne som berøres.

## §18

### Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## §19

### Forholdet til lov om eierseksjoner

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

16.6.2017 nr. 65

## HUSREGELER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HYLLVEGEN 22A-F

- Vi vil ha et trivelig bomiljø.
  - Alle beboerne må bidra til at det blir godt å bo her.
  - En må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke tilhørighet og trivsel.
- Alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, men en må vise hensyn så en ikke sjenerer andre.
- Forsikring. Eier av leilighet hvor det oppstår en skade er selv ansvarlig for egenandel.
- Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.

## PROTOKOLL – EIERSEKSJONSSAMEIE HYLLVEGEN 22A-F

Møtedato: Mandag 14. juni 2021

Møtetidspunkt: 20:00

Møtested: Hyllvegen 22C

Til stede: 6 av 6 seksjonseiere

Møtet ble åpnet av Turid Alstad Rivalsrud/Sindre Røtvold

### 1. Konstituering

#### A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Sindre Røtvold foreslått.

#### **Vedtak: Valgt**

#### B) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sindre Røtvold foreslått. Som protokollvitne ble Line Leverås foreslått.

#### **Vedtak: Valgt**

#### C) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

#### **Vedtak: Godkjent.**

### 2. Valg av styre for sameie 2021-2022

Line Leverås og Sindre Røtvold

#### **Vedtak: Valgt.**

### 3. Stiftelse av eierseksjonssameie Hyllvegen 22A-F

Enighet blant samtlige seksjonseiere.

Dokumentasjon sendes inn av Sindre Røtvold.

Vedlegg som innsendes:

Utskrift av grunnbok, protokoll og vedtekter for sameie.

Opprettelse av bankkonto i DNB Bank etter organisasjonsnummer er opprettet.

Alle i styret skal disponere konto for valgt periode.

#### **Vedtak: Godkjent.**

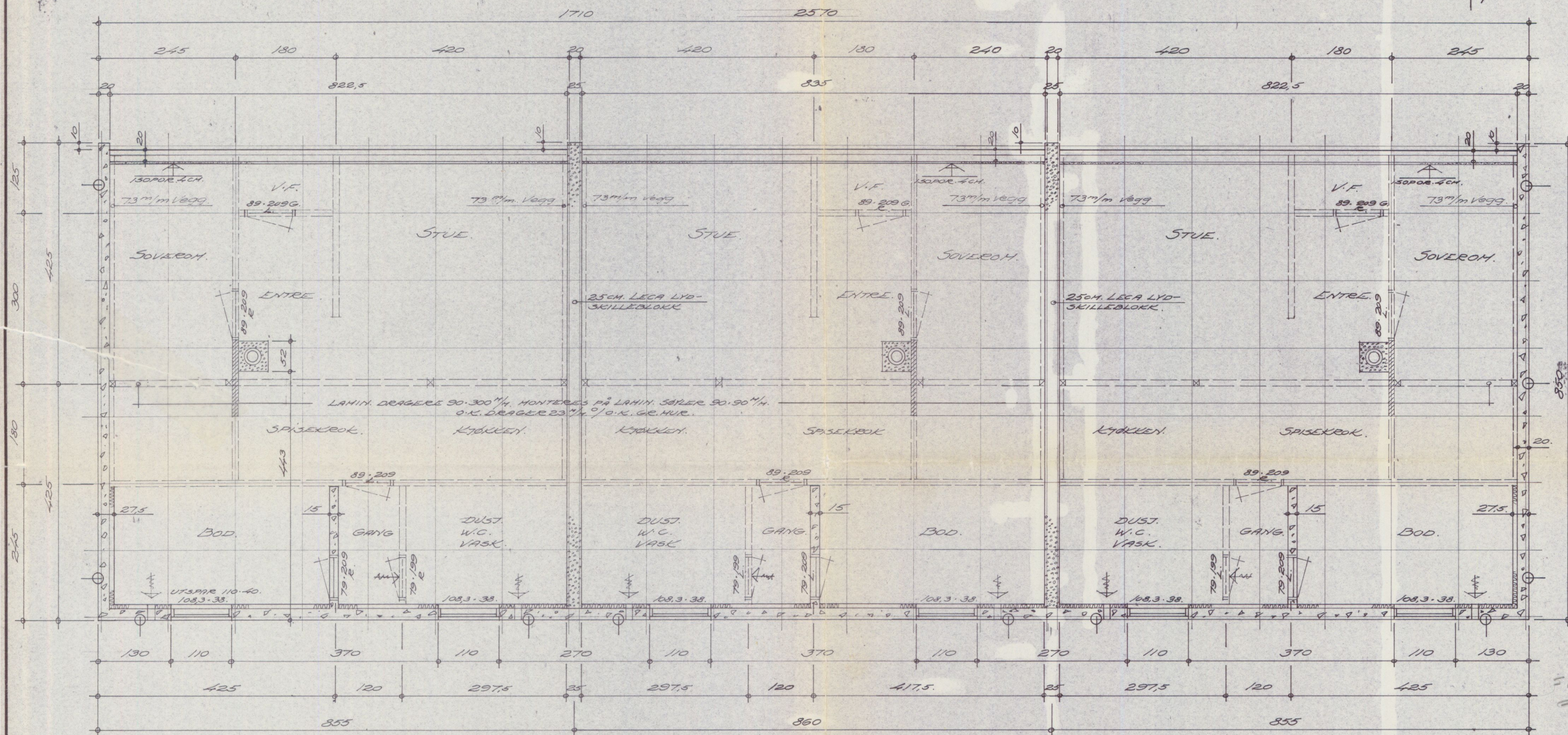
Sted, dato:

Line Leverås

Sindre Røtvold



18/87-18/91-18/92

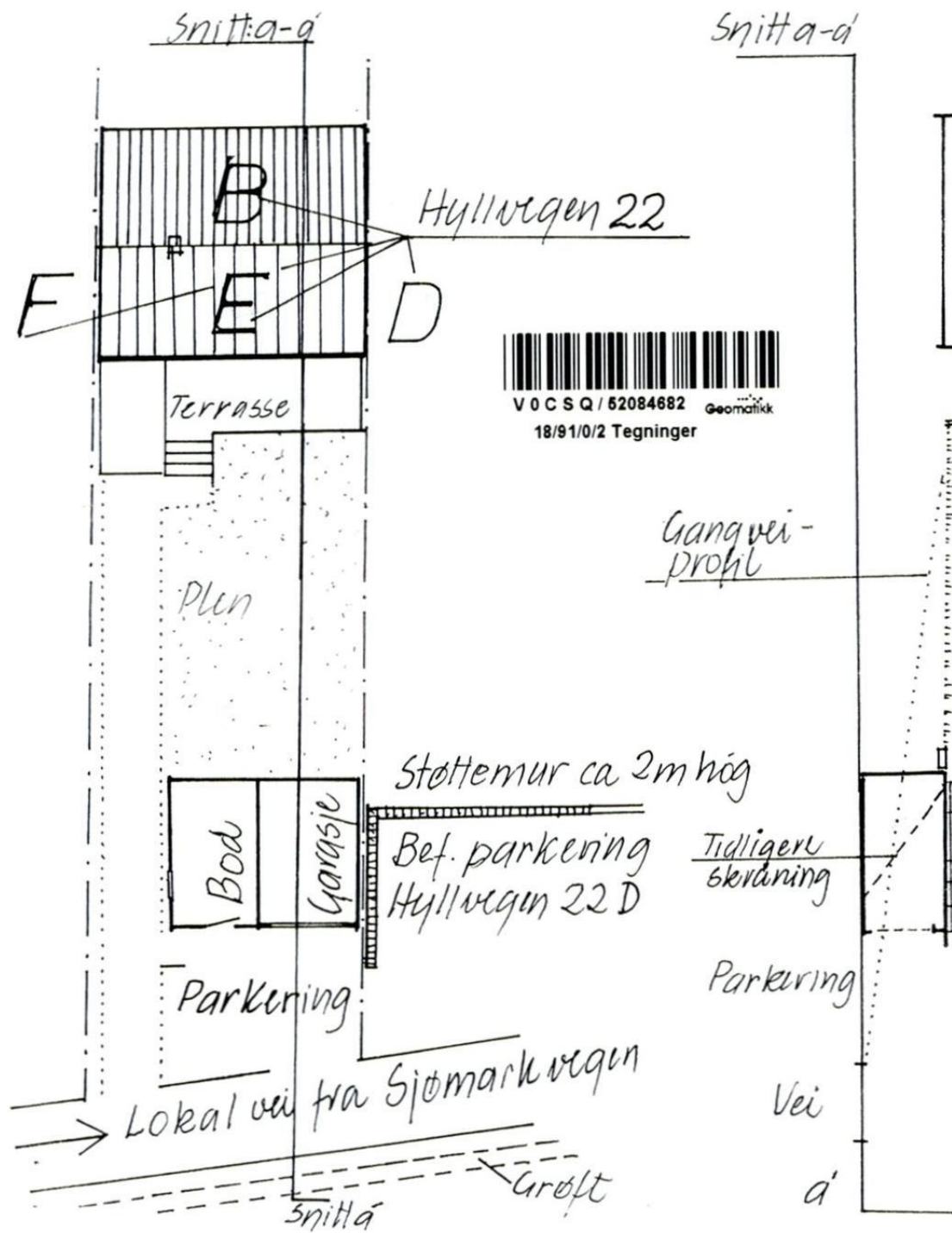


FORANKRING: GALV. BANDSTÅL STØPES FAST I GR. MUR 75 CM. FRA -  
HJØRNER, 9 CM. FOR YTERE MUR. FR. LGD. 15 " MURTOFF  
10 CM. ARBELET STOP 0/ VINDUER.  
" " " " VENTILER.  
(STIPLETE VEGGER UTFØRES I TRE. KFR. ARB.-TEGN. NR. 5.)  
AD. HØYDER SE TEKN. NR. 29.

|            |                                   |            |                           |
|------------|-----------------------------------|------------|---------------------------|
| RETTET:    | <b>as steinkjer boligindustri</b> | HUSTYPE:   | BEKKEHUS,<br>MINIBOLIGER. |
| BYGGHERRE: | AS STEINKJER BOLIGINDUSTRI.       | TEGN. NR.: | 16.                       |
| ADR.:      | EDSBOTH, LEVANGER.                | ARK:       |                           |
| MÅL:       | TEGNINGENS INNHOLD:               | DATO:      | 10.9.73.                  |
| 1:50.      | PLAN AV GR. MUR OG SOKKEL.        | TEGN.:     | <i>[Signature]</i>        |

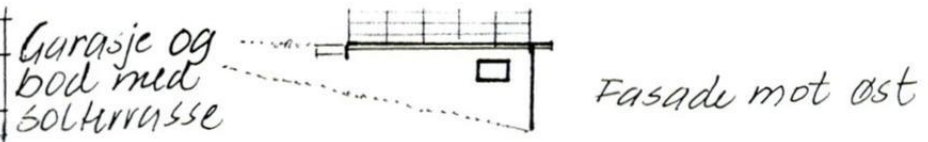
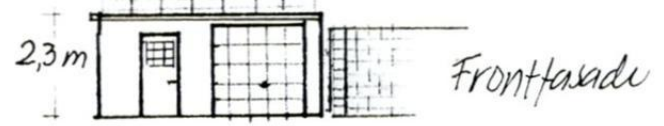
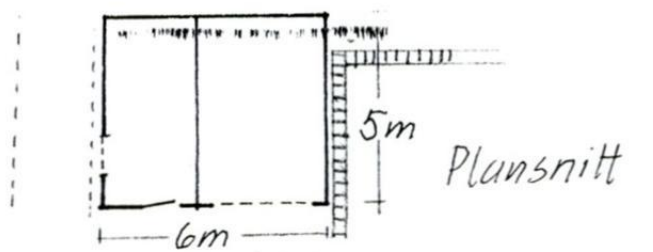
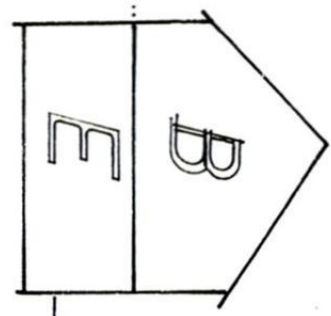
Sak 422/73.  
Levanger Bygningsråd





V O C S Q / 52084682 Geomatikk  
18/91/0/2 Tegninger

**Vedlegg 2**  
Hyllvegen 22E  
Gunnar Jarle Sorte  
Innplassering av garasje  
med bod. Situasjonsplan,  
snitt og garasjefasader  
Skala 1:200



INNHERRED SAMKOMMUNE  
Plan/Byggesak/opmåling  
Sal 054/05



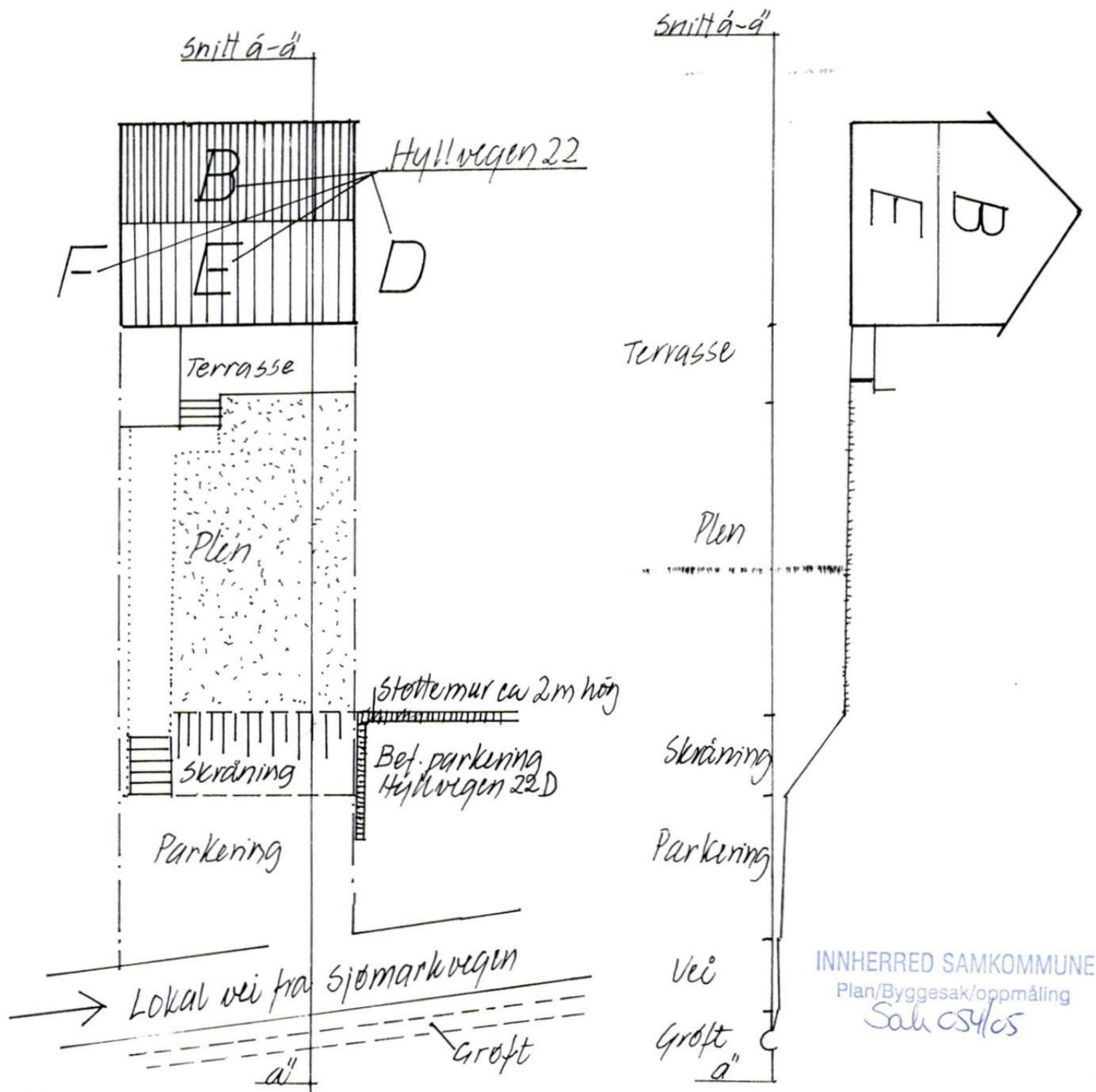
# Vedlegg 1

Hyllvegen 22E

Situasjon før innplassering  
av garasje med bod.

Situasjonsplan med snitt.

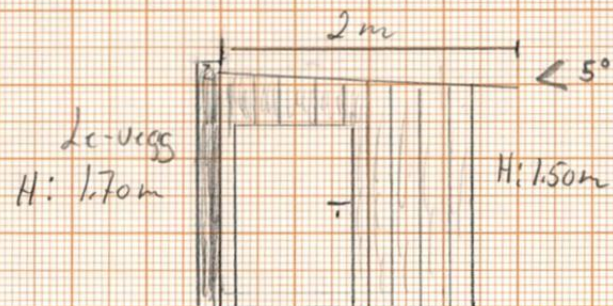
Skala 1:200



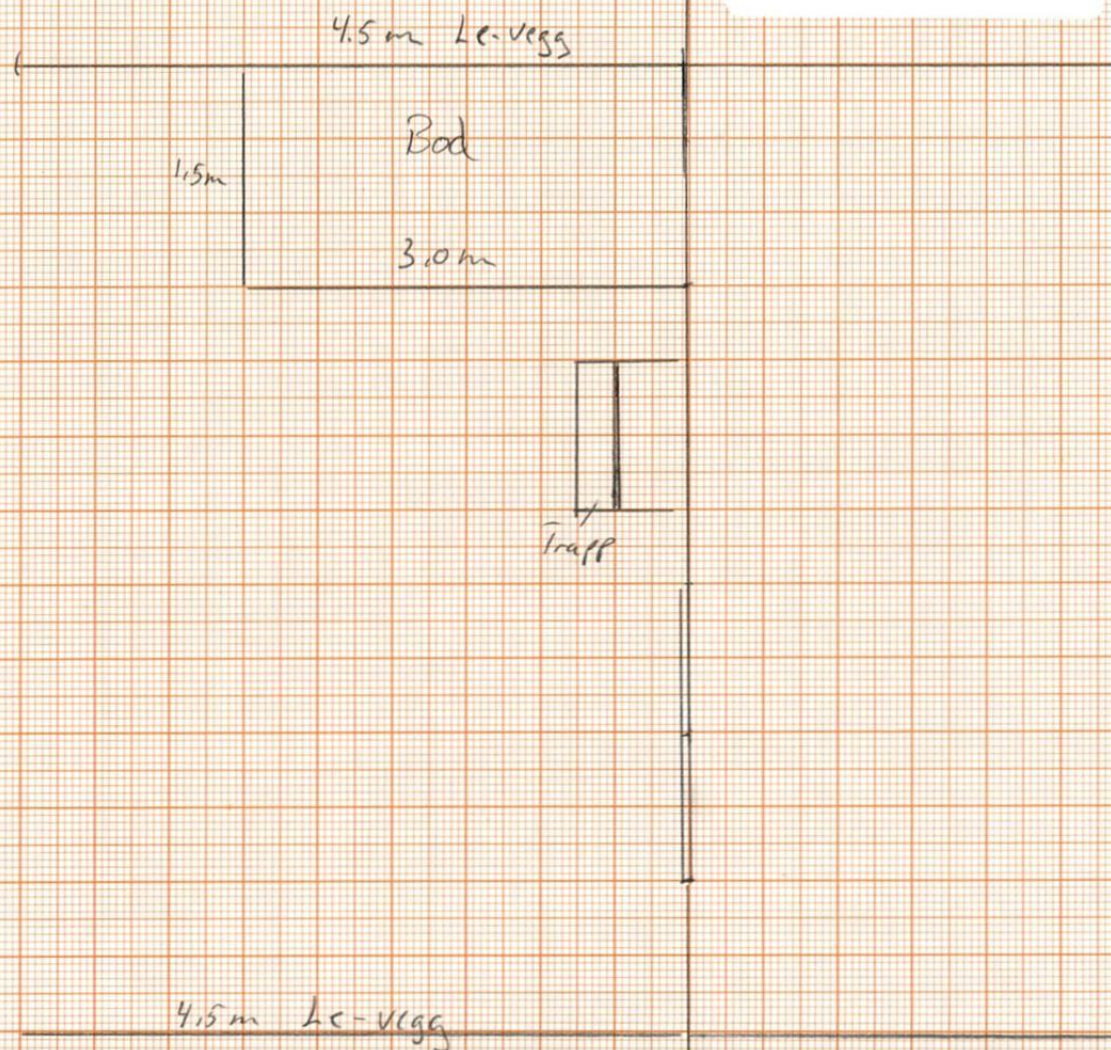
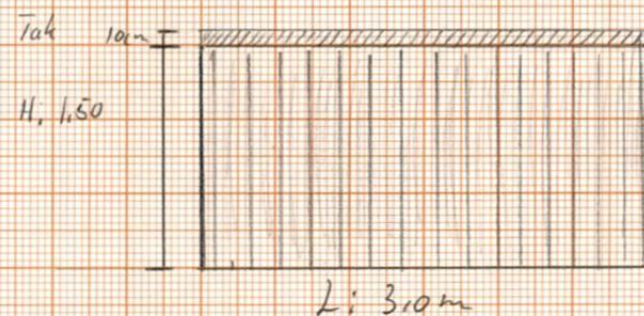


Robert Justad

Målestokk 1:50



V 0 C S V / 52084687 Geomatikk  
18/91/0/2 Tegninger





**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

V O C S M / 52084678 Geomatikk  
18/91/0/2 Ferdigattest

OL/EM

Journalnr.

Sak 422/1973

Dato, avsluttende synsforr.

24.9.1974

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| Arbeidssted    | Nordmarka, Levanger                                        |
| Arbeidets art  | Betong - mur - tre                                         |
| Bygningens art | Rekkehus III                                               |
| Byggherre      | A/S Steinkjer Boligindustri, Steinkjer                     |
| Byggemelder    | A/S Steinkjer Boligindustri, Steinkjer                     |
| Ansvarshavende | A/S Steinkjer Boligindustri,<br>v/Jakob Bjerkem, Steinkjer |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Det gjenstår en del malingsarbeid og legging av golvbelegg.

Levanger

den 24. september 1974.



Kartverket

AKTIV LEVANGER  
MOAFJÆRA 8 A  
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-20-0129 (Sandra Elise Skjerve)  
Vår referanse: 2232124/13292700  
Bestilling: C3 2020-08-11 (3) 91

Dato  
11.08.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 2606            | 67             | 25.3.1975          | BESTEMMELSE OM VEG     |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|               |             |             |             |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>   | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 5037 LEVANGER | 18          | 91          | 0           | 1           |

☒ 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](http://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





J 2606

377

Stemplet her  
b. 3.75  
med kr. 40,-

**S K J Ø T E**

Undertegnede A/S Steinkjer Boligindustri, eier av:

Hyllvegen nr. 22, gnr. 18, bnr. 91..., skm. 0,01

i Levanger

skjøter og overdrar herved nevnte eiendom til følgende to sameiere:

1. **Hels. E. Aasenhus**.....f. 21/3.751, kjøper av leiligh. B

2. **Harald Jensen**.....f. 12/5.741 " " " E

for en kjøpesum tilsvarende kr. 1.500,- pr. leilighet tilsammen kr. 3.000,- -tretusen-kroner-. Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

I bolighus under oppføring på tomta innredes leilighet E i sokkel-etasje, mens leilighet B er plassert i husets første etasje.

De to tomtekjøperne skal være eiere av en ideell halvpart av tomten hver.

Alle leiligheter i Hyllvegen nr. 18 - 20 - 22 og 24 skal ha rett til nødvendig adkomst over tomten. Adkomstvegen skal ikke være over 1,5 m.

I tillegg til kjøpesummen for tomten betaler kjøperen vederlag til selgeren for opparbeiding av tomta, og oppføring av bolighus på tomta, alt i samsvar med særskilt kontrakt herom.

Ved eventuell eiendomsomgang av en av leilighetene med tilknyttet ideell halvpart av tomten gjelder ikke regelen om medeiers forkjøpsrett i henhold til lov om sameige av 18/6 1965.

Om denne handel er ikke opprettet særskilt kjøpekontrakt.

Steinkjer, den 7. februar 1975

A/S Steinkjer Boligindustri

*P. Tuva*

*Anders Færevik*

Det bevitnes at underskriverne har undertegnet i vårt nærver og er over 20 år.

*Arnold og Dahl*

alder:.....50.....år

adr: 7700 Steinkjer

*Björn*

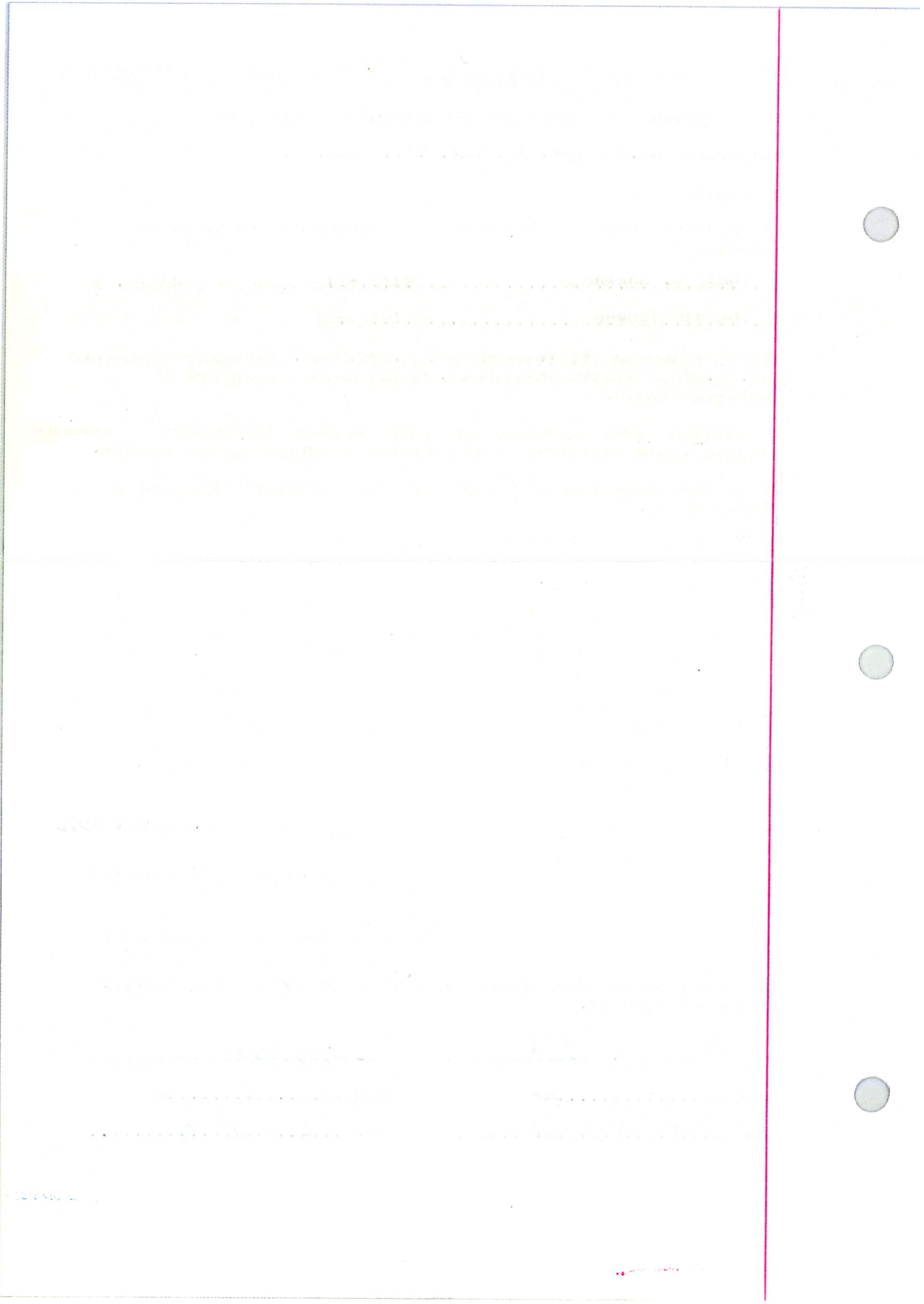
alder:.....35.....år

adr: 7700 Steinkjer

Rett kopi bekreftes  
Bente Guneriusen Berge









Kartverket

AKTIV LEVANGER  
MOAFJÆRA 8 A  
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 2-20-0148 (Gjertrud Vinne)  
Vår referanse: 2232920/13297611  
Bestilling: C3 2020-08-11 (3) 90

Dato  
11.08.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 8427            | 67             | 25.11.1999         | SEKSJONERING           |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 5038 VERDAL | 21          | 81          | 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](http://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





# TINGLYST Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

DAGBOKNR:

8427

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr | Kommunens navn

| Gnr

| Bnr

| Festenr

| Snr

1721 VERDAL

21 81

**2. Hjemmelshaver(e)**Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup>

Navn

Ideell andel<sup>3)</sup>

9.112051625

BYGGMESTER GRUNDE AS

**3. Begjæring**

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

| S.-nr        | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs areal <sup>6)</sup> | S.-nr     | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs areal <sup>6)</sup> |
|--------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1            | B                    | 75                          |                           | 13    | B                    | 52                          |                           | 25        |                      |                             |                           | 37    |                      |                             |                           | 49    |                      |                             |                           |
| 2            | B                    | 75                          |                           | 14    | B                    | 52                          |                           | 26        |                      |                             |                           | 38    |                      |                             |                           | 50    |                      |                             |                           |
| 3            | B                    | 75                          |                           | 15    | B                    | 52                          |                           | 27        |                      |                             |                           | 39    |                      |                             |                           | 51    |                      |                             |                           |
| 4            | B                    | 75                          |                           | 16    |                      |                             |                           | 28        |                      |                             |                           | 40    |                      |                             |                           | 52    |                      |                             |                           |
| 5            | B                    | 75                          |                           | 17    |                      |                             |                           | 29        |                      |                             |                           | 41    |                      |                             |                           | 53    |                      |                             |                           |
| 6            | B                    | 75                          |                           | 18    |                      |                             |                           | 30        |                      |                             |                           | 42    |                      |                             |                           | 54    |                      |                             |                           |
| 7            | B                    | 75                          |                           | 19    |                      |                             |                           | 31        |                      |                             |                           | 43    |                      |                             |                           | 55    |                      |                             |                           |
| 8            | B                    | 75                          |                           | 20    |                      |                             |                           | 32        |                      |                             |                           | 44    |                      |                             |                           | 56    |                      |                             |                           |
| 9            | B                    | 75                          |                           | 21    |                      |                             |                           | 33        |                      |                             |                           | 45    |                      |                             |                           | 57    |                      |                             |                           |
| 10           | B                    | 75                          |                           | 22    |                      |                             |                           | 34        |                      |                             |                           | 46    |                      |                             |                           | 58    |                      |                             |                           |
| 11           | B                    | 84                          |                           | 23    |                      |                             |                           | 35        |                      |                             |                           | 47    |                      |                             |                           | 59    |                      |                             |                           |
| 12           | B                    | 52                          |                           | 24    |                      |                             |                           | 36        |                      |                             |                           | 48    |                      |                             |                           | 60    |                      |                             |                           |
| Sum tellere: |                      |                             |                           | 1042  |                      |                             |                           | = nevner: |                      |                             |                           | 1042  |                      |                             |                           |       |                      |                             |                           |

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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



Doknr: 8427 Tinglyst: 25.11.1999 Emb. 067

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## 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) ☒ bruksenhets 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 nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

## 6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato                                                                                           | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)                                                      | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Undert 4/11-99 | <br>Børghild |                                                                                                                                   |





**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>**

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

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- ☒ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

21 | 81

Verdal

kommune

Dato

Stempel og underskrift

25.11.99

Anne Louise Lien

**VERDAL KOMMUNE**  
Teknisk etat**Noter:**

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



Vi samtykker herved i  
tinglysningen av nærværende  
dokument.

**NOTAR EIENDOM AS**

Oyvind Kroghed  
Gunnar





VERDAL KOMMUNE

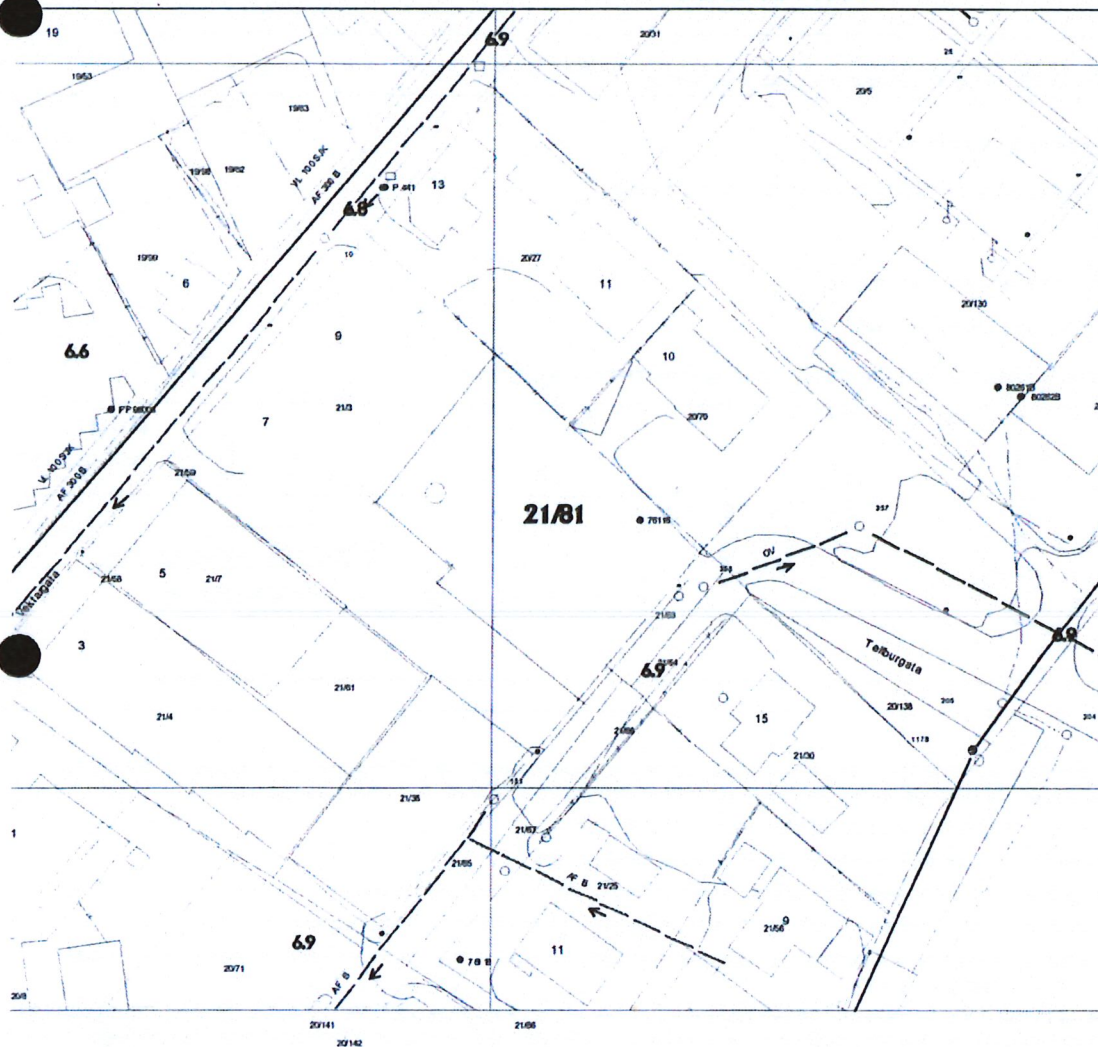
SITUASJONSKART

Teknisk etat

Kartplate CT135-1-32

Akse 3

Målestokk 1:1000

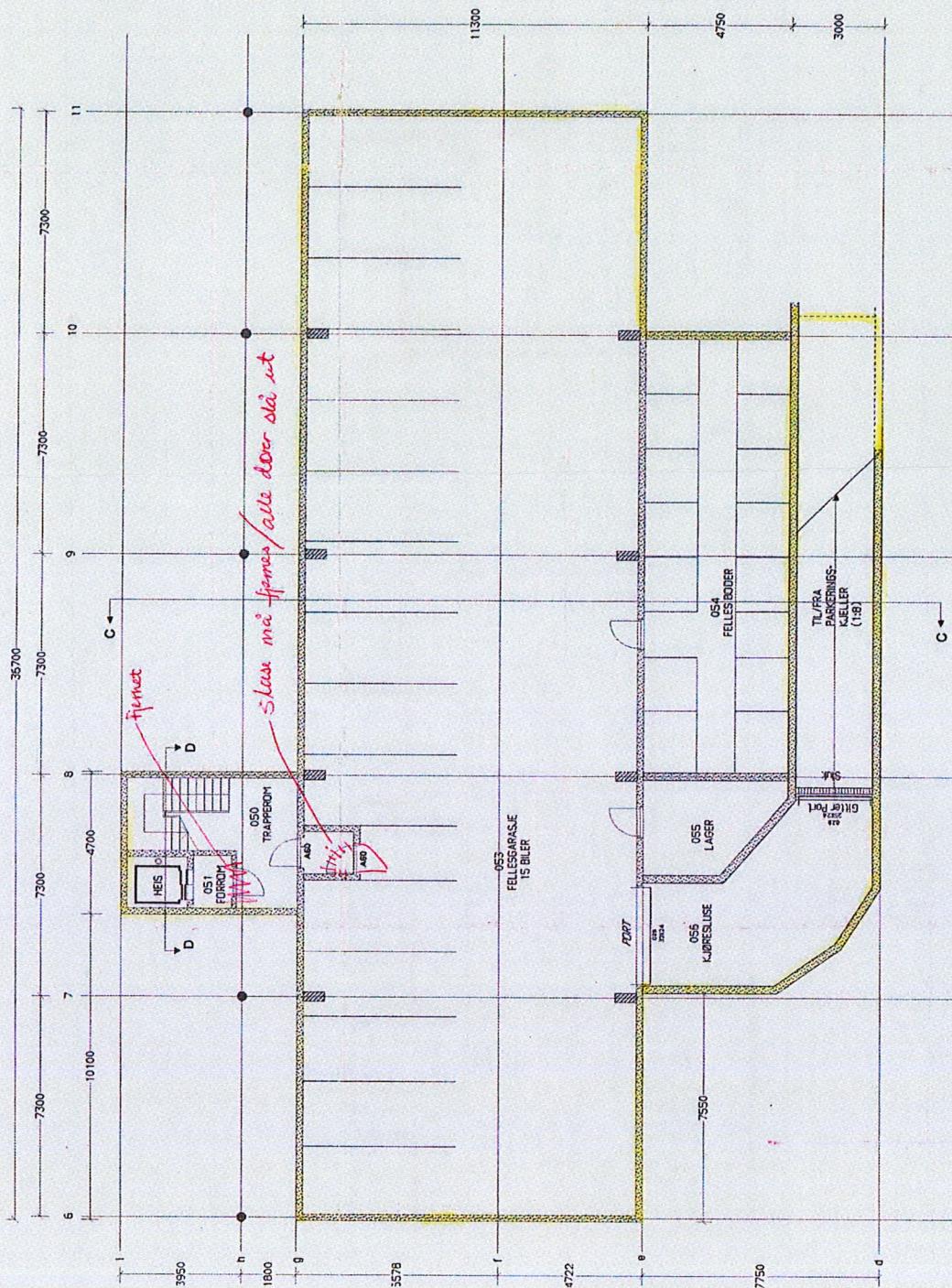


| Gnr 21 | Bnr 81 | Fnr | Snr | Adresse |
|--------|--------|-----|-----|---------|
|--------|--------|-----|-----|---------|

|          |            |
|----------|------------|
| Sak/dato | Vedlegg nr |
|----------|------------|

|                  |               |                   |
|------------------|---------------|-------------------|
| Påtegning utført | Dato 15.02.99 | Sign Ola A Skrove |
|------------------|---------------|-------------------|





Mottatt 28 OKT. 1998

REV. DATO DESK. REV. AUSEDER TILBET.

PRODUKT VERTUTUNET VERDAL

BYGG-ERE

BYGGMESTER GRANDE AS

FAKSTED

LETNESNORD AS  
7800 NARVOS  
ARKITEKTOR

STATUS ANBUDSTEGNING

INNHOLD

PLAN KJELLER.

| BAKGRUNN    | SI          | MAK      | DATO | TEGNER | REVISOR |
|-------------|-------------|----------|------|--------|---------|
| 9405        | 1:100       | 15.10.98 | AS   | AS     | -       |
| PROJEKT NR. | TEGNING NR. | 100      |      |        |         |

VERDAL KOMMUNE  
02/03/15  
18.10.1998  
Tegning: vedlegg

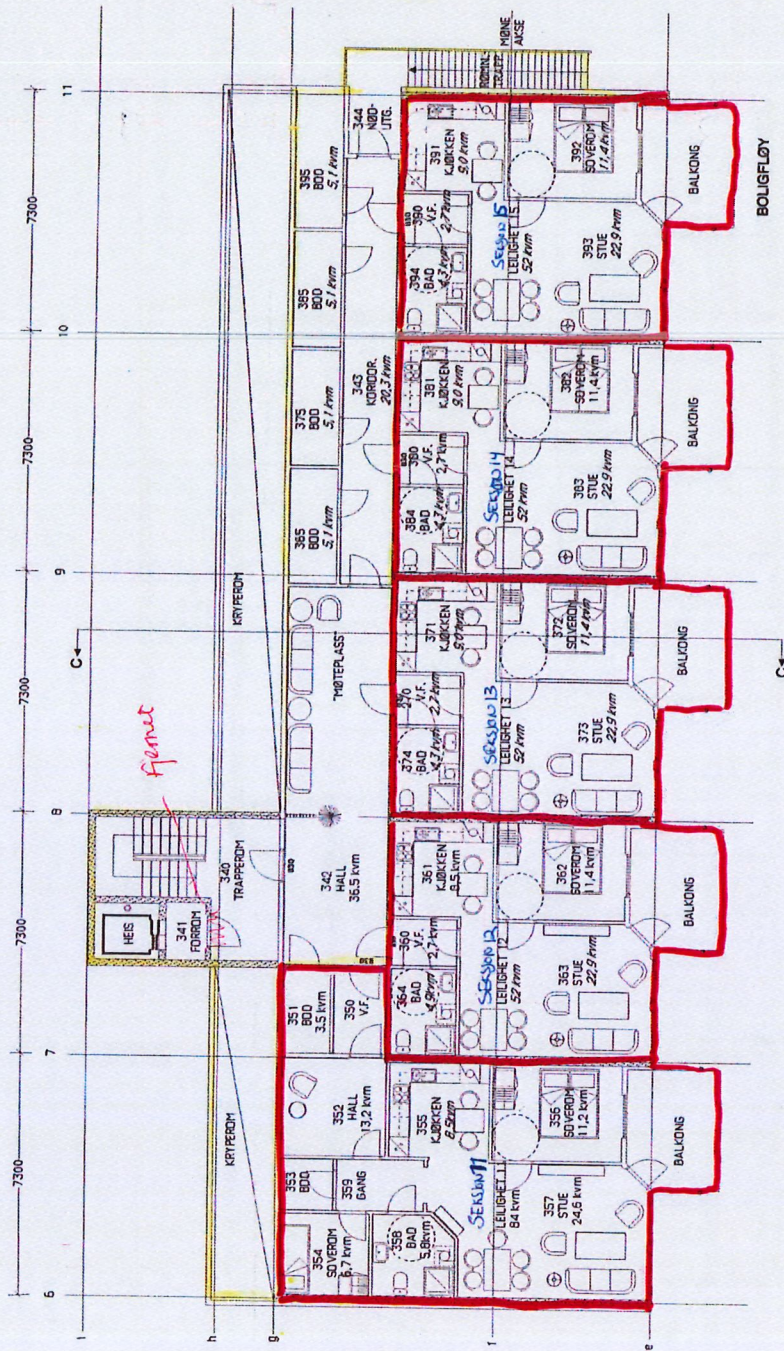


— FELLESGARASJE



= FÆLLES

= SERISJON 11-15



103

FORSENDELSE ANTALL: Kopier (A) Skjema (B) (Dokument)

REV. A B C D E F G H I J K L

Gjensidige M-A-N

NT Control

Letnes-Nord

Mottatt 28.01.2008

REV. DATO DESK. REV. SUBJUR. TILBET.

PROSJEKT VEKTERTUNET VERDAL

BYGGMESTER GRANDE BS

ANLEGG

LETNESNORD AS

7500 NAUROS

STATUS ANBUDSTEGNING

PLAN 3. ETASJE

SKEDSEL SI 1:100 DATO 15.10.08

PROJEKT NR. 9405

TITTEL 103

VERDAL KOMMUNE

16.10.2008

Teknisk utval



|                |                                          |     |   |
|----------------|------------------------------------------|-----|---|
| FORSENDELSE    | ANTALL: Kopier(K), Skaler(S), Diskett(D) | 102 | = |
| REV. A         | B                                        | C   | D |
| E              | F                                        | G   | H |
| I              | J                                        | K   | L |
| Quadrangle M-N |                                          |     |   |
| NT Connect     |                                          |     |   |
| License Word   |                                          |     |   |

Mottatt 28 OKT. 1998

[illegible]

PROJEKT  
**VEKERTUNET VERDAL**

BYGGMESTER  
**BYGGMESTER GRANDE AS**

ARKITEXT

|         |               |
|---------|---------------|
| STATUS  | ANBUDSTEGNING |
| INNOULD | PLAN 2.ETASJE |

|                    |                     |                  |            |
|--------------------|---------------------|------------------|------------|
| SUBSCHED<br>SI     | MAL<br>1:100        | DATE<br>15.10.98 | TEAM<br>AS |
| PRODUCT N°<br>9405 | TECHNICAL N°<br>102 | REV.<br>-        |            |

VERDAL KOMMUNE  
16. NOV. 1993  
Teknisk avdeling











Kartverket

AKTIV LEVANGER  
MOAFJÆRA 8 A  
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-20-0129 (Sandra Elise Skjerve)  
Vår referanse: 2232125/13292763  
Bestilling: C3 2020-08-11 (3) 85

Dato  
11.08.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 4466            | 67             | 26.5.1975          | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|               |             |             |             |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>   | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 5037 LEVANGER | 18          | 91          | 0           | 1           |

☒ 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](http://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



DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

## Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

| Eiendomsbetegnelse<br>(gnr., bnr., evt. tomt nr.<br>eller gate og nr.) | Kommune  | Eier                                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|
| Hyllveien 22 B og E                                                    | Levanger | Helg Elise Aasenhus<br>og Harald Jensen |

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Levanger

den 20/5-75

Helg Elise Aasenhus

Harald Jensen

Til vitnerlighet :

[Signature]

Oddvar Sæther



# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|                                                                |                       |                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekipient):<br>EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS |                       | Plass for tinglysingsstempel<br><br>Doknr: 506352 Tinglyst: 08.06.2015<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse:<br>Pb. 146                                            |                       |                                                                                                                                                                                           |
| Postnummer:<br>7601                                            | Poststed:<br>Levanger |                                                                                                                                                                                           |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>984 696 140                              | Ref.nr.<br>51140093   |                                                                                                                                                                                           |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Navn<br>Sindre Røtvold     | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br>170390 [REDACTED] |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |                         |            |            |          |           |
|------------------------------------|-------------------------|------------|------------|----------|-----------|
| Kommunenr.<br>1719                 | Kommunenavn<br>Levanger | Gnr.<br>18 | Bnr.<br>91 | Fnr.<br> | Snr.<br>1 |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |                                                           |                         |            |                                  |          |           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|------------|----------------------------------|----------|-----------|
| A                                                       | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |                         |            |                                  |          |           |
|                                                         | Kommunenr.<br>1719                                        | Kommunenavn<br>Levanger | Gnr.<br>18 | Bnr.<br>91                       | Fnr.<br> | Snr.<br>2 |
| B                                                       | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |                         |            |                                  |          |           |
|                                                         | Navn                                                      |                         |            | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |          |           |

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| Dato | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> |
|------|-----------------------------------------|

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Eier av snr. 1 gir eier av snr. 2 bruksrett til allerede oppsatt garasje med bod og terrasse over som er plassert på felles tomt gnr. 18, bnr. 91. Garasjen er plassert helt i enden av tomten, i hjørnet mot nord vest. Eier av snr. 2 må selv bekoste vedlikehold av garasjen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
 (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>**
**6. Underskrifter**

Sted og dato

05/06-2015  
 Leivanger

 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Gerard Røtvald

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vi bekrefter at nærværende  
 gjenpart er identisk med  
 originalen  
**EiendomsMegler 1**  
 MIDT-NORGE AS  








242/74

✓ 12757

322

## MÅLEBREV

År 19 <sup>74</sup> den **10. desember** ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

**en parsell av gnr. 18, bnr. 87 Rækkehusomt nr. 3 i Levanger kommune**

Forretningen er rekvirert av **A/S Steinkjer Boligindustri** som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~.\*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Geir Vordal**

Alle vedkommende var lovlig varslet den ~~18. des.~~  
Ved forretningen møtte:

**For eier: A/S Steinkjer Boligindustri v/godkjent tomtedelingsplan.**

**For kjøper: A/S Steinkjer Boligindustri v/samme**

Grensebeskrivelse:

**Grenselinjer, grenseretninger samt sidelengder og koordinatverdier, se omst. kart.**

**Koordinatnett NGO's av 1965.**

**Regulering Nordmarka.**

Arealet utgjør **327,0 m<sup>2</sup>**

## Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 uten fradrag**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **10. des. 19 74**

*Per Arne Kolberg*

*Olav Bratli*

*Purval Pedersen*

(Kopi av målebrev-kart)

Hyllivegen nr. 22 B og E

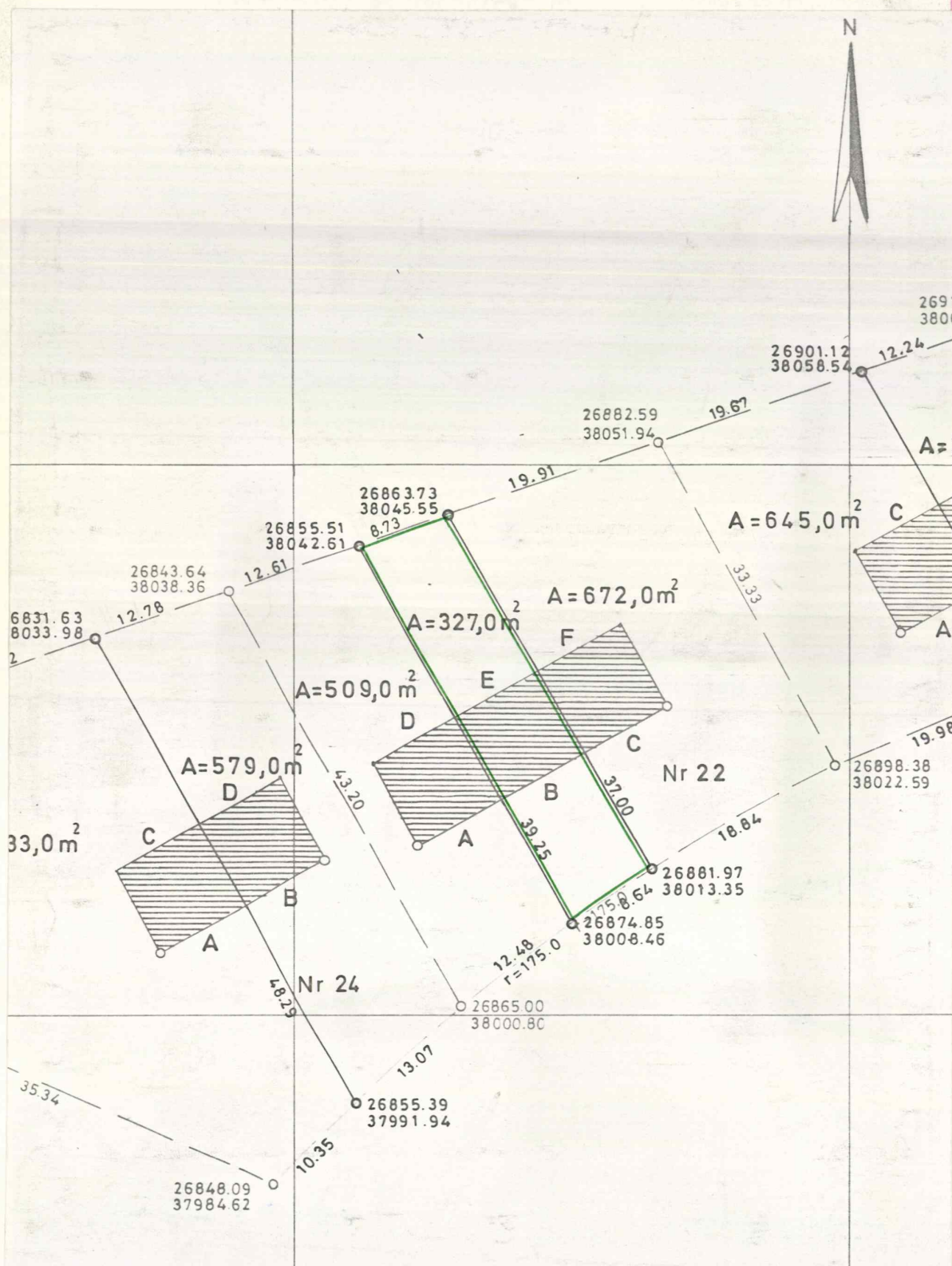
Rækkehusstomt nr. 3

18

87

327,0 m<sup>2</sup>

500



# Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 15.06.2026 07:31



## Eiendom 5037-18/91/0/2

|            |         |                  |                  |                   |     |
|------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  |         | Etablert dato    | 19.12.1874       | Andel             |     |
| Type       | Seksjon | Oppgitt areal    | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 5037    | Beregnet areal   |                  | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 18      | Har festegrunner | Nei              | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 91      | Punktfeste       | Nei              | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |         | Seksjonert       | Nei              |                   |     |
| Seksjonsnr | 2       |                  |                  |                   |     |

## Adresser (1)

| Adresse       | Poststed      | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn  |
|---------------|---------------|------------|-----------|------------|
| Hyllvegen 22E | 7606 Levanger | Nossum     | Neset     | Alstadhaug |

## Forretninger (2)

| Dato       | Type          | Enhet      | Rolle    | Arealendring |
|------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 19.12.1874 | Seksjonering  | 5037-18/91 | Mottaker | 0            |
|            |               | 5037-18/91 | Avgiver  | 0            |
| 01.01.2018 | Omnummerering | 5037-18/91 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Rekkehus

|                             |             |               |     |
|-----------------------------|-------------|---------------|-----|
| Bygningsnr                  | 185675068   | Sefrak        | Nei |
| Gruppe                      |             | Kulturminne   | Nei |
| Status                      | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt                   |             | Avløp         |     |
| Tatt i bruk                 | 19.12.1974  | Oppvarming    |     |
| Boliger                     | 2           | Energikilde   |     |
| Etasjer                     | 2           | Har heis      | Nei |
| Areal, bolig (bruk/brutto)  | 136/0       |               |     |
| Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0         |               |     |
| Areal, totalt (bruk/brutto) | 136/0       |               |     |
| Areal, (bebyggd/ubebyggd)   | 0/          |               |     |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0201   |         | Hovedetasje | 68  | 0       | 0       | 0      |             |
| H0101   |         | Hovedetasje | 68  | 0       | 0       | 0      |             |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 68/0                       | 0/0                        | 68/0                        |
| H02    | Hovedetasje | 1         | 68/0                       | 0/0                        | 68/0                        |



# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 15.06.2026 07:31

Eiendom 5037-18/91/0/2

## Adresser (1)

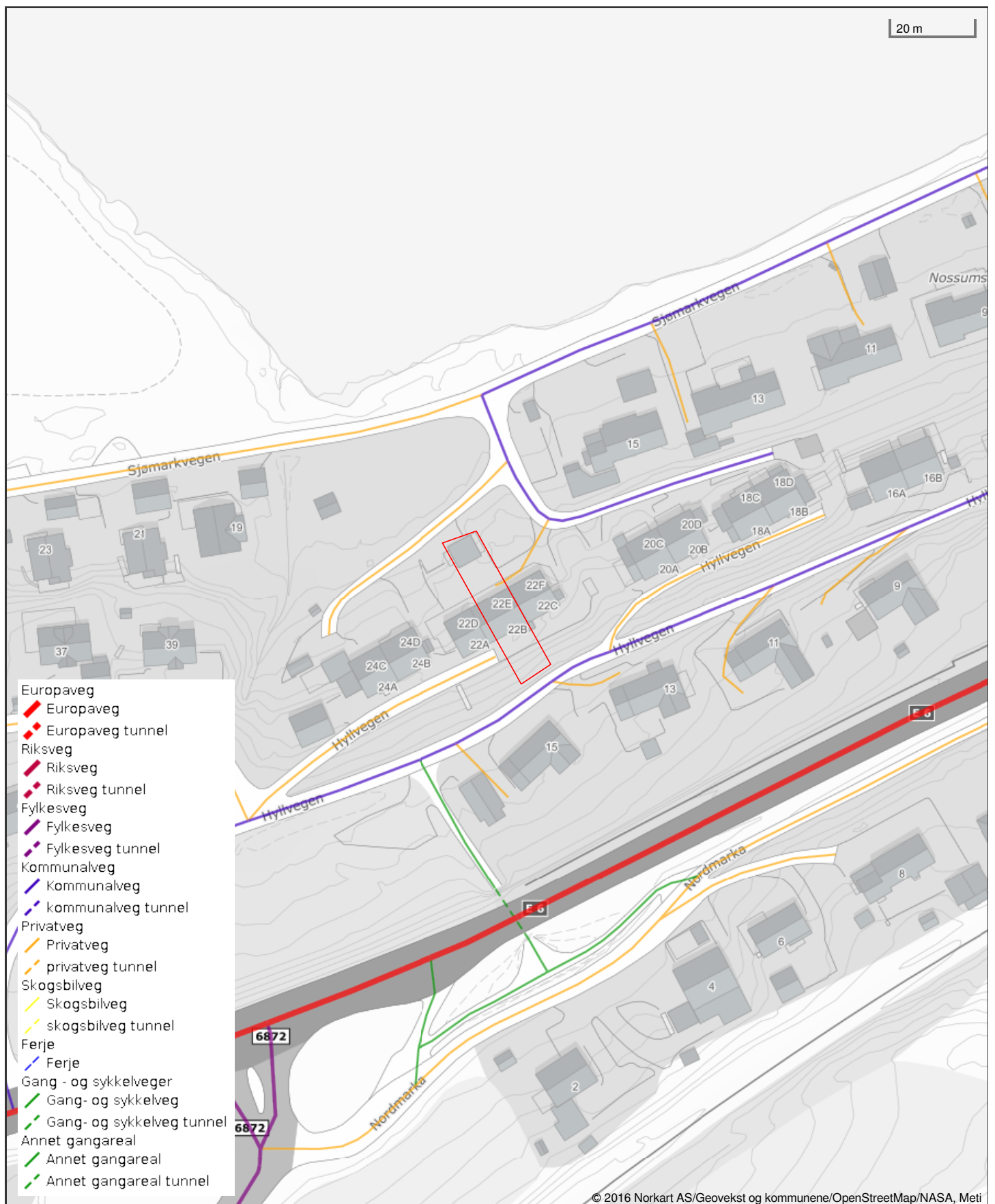
| Adresse       | Poststed      |
|---------------|---------------|
| Hyllvegen 22E | 7606 Levanger |

## Eierforhold (1)

| Navn                                                   | Født/Orgnr | Eierforhold   | Andel | Kategori | Status |
|--------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|----------|--------|
| Leverås Line Liabakk<br>Hyllvegen 22e<br>7606 Levanger | 240492     | Hjemmelshaver | 1/1   |          | Bosatt |



# Vegstatuskart for eiendom 5037 - 18/91//



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



# Levanger kommune

**Adresse:** Postboks 130, 7601 LEVANGER

**Telefon:** 74 05 25 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

## Planopplysninger

|         |                                                     |                         |
|---------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Levanger kommune |
|---------|-----------------------------------------------------|-------------------------|

|            |                              |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 5037                         | Gårdsnr. | 18 | Bruksnr. | 91 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 2 |
| Adresse    | Hyllvegen 22E, 7606 LEVANGER |          |    |          |    |          |  |             |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | L2013007                                                                                                                                                |
| Navn           | Levanger sentrum                                                                                                                                        |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                          |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| Ikrafttredelse | 16.10.2019                                                                                                                                              |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf">https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 327 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                       |





Levanger kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 18/91/0/2  
Adresse: Hyllvegen 22E  
Dato: 15.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

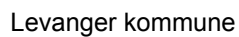
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



## Reguleringsplankart

Eiendom: 18/91/0/2  
Adresse: Hyllvegen 22E  
Dato: 15.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

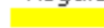
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

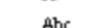
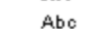


## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  område for særskilte anlegg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde

# Oversiktskart



Adresse: **Hyllvegen 22E, 7606 Levanger**  
Gnr/Bnr: **5037/18/91/0/2**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 327 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 15.06.2026



# Matrikkelkart



Adresse: **Hyllvegen 22E, 7606 Levanger**  
Gnr/bnr: **5037/18/91/0/2**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 327 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 15.06.2026

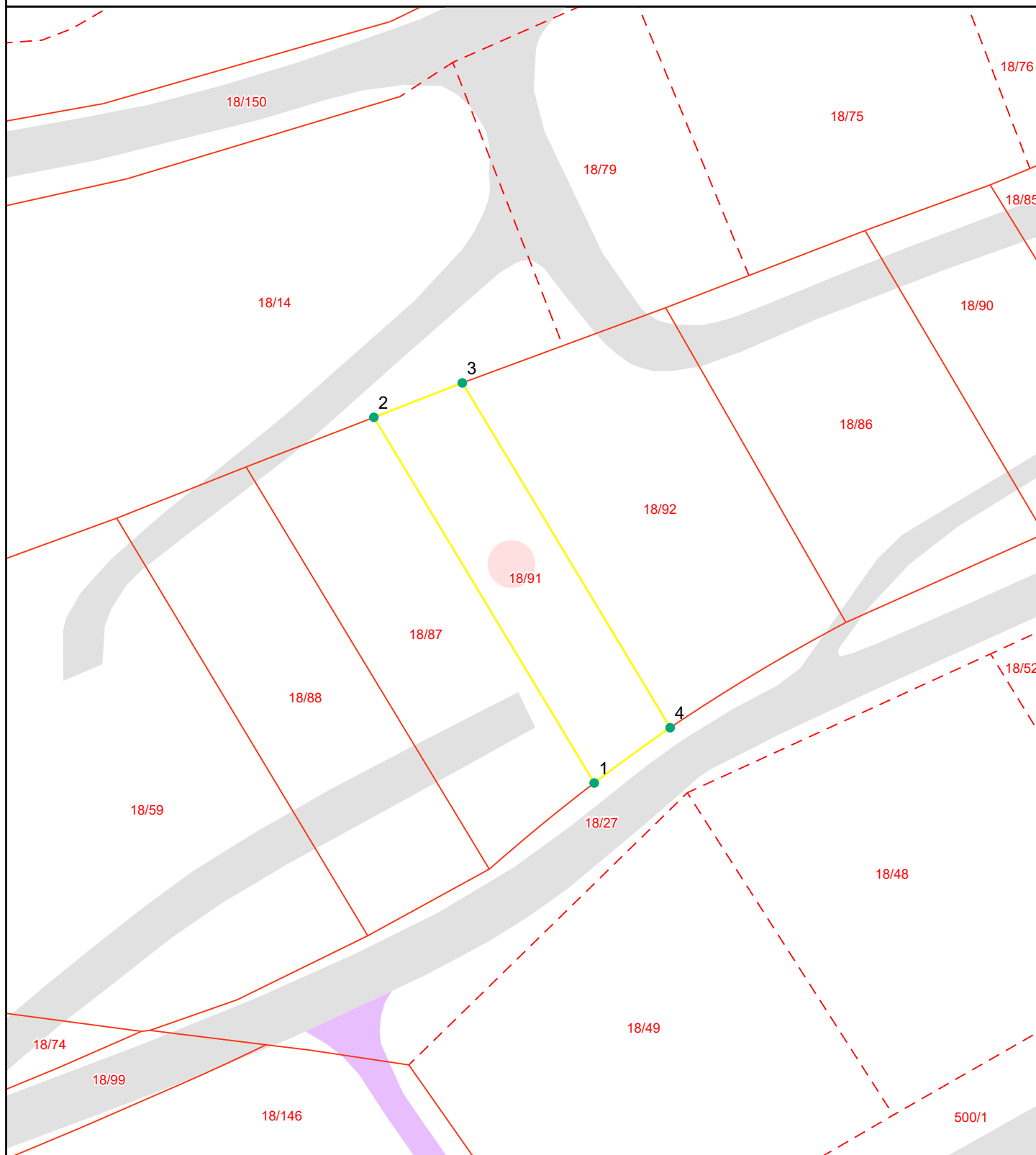


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 327 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype        | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius  |
|-------|------------|-----------|-----------------------|------------------------|--------------|------------------|--------|---------|
| 1     | 7068438.89 | 611678.6  | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt | Totalstasjon | 14               | 39.24  | 0       |
| 2     | 7068472.49 | 611658.35 | Ikke spesifisert      | Ukjent                 | Totalstasjon | 14               | 8.72   | 0       |
| 3     | 7068475.65 | 611666.48 | Ikke spesifisert      | Ukjent                 | Totalstasjon | 14               | 37     | 0       |
| 4     | 7068443.97 | 611685.58 | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt | Totalstasjon | 14               | 8.64   | 175.143 |



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



### 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](https://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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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