

Velkommen til

Moafjæra 6F, 7606 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Moafjæra 6F
7606 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-	**BRA/BRA-i**	143 / 112 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	2 750 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 251 090,-	**Byggeår**	2018
Felleskostnader pr. mnd.	kr	18 374,-	**Etasje**	3

Energimerke 

4-roms andelsleilighet på Moan beliggende fint til på hjørne mot Eidsbotn i 3. etasje som sørger for fantastisk utsikt. Beliggenheten er ettertraktet som følge av de korte avstandene til de aller fleste servicefunksjoner. Her er det bare å ta heisen ned, så har man bakeri, dagligvare, restauranter og et stort utvalg butikker innen noen hundre meters gange. Mulighet til å betale ned fellesgjeld via IN-ordning for lavere fellesutgifter pr. mnd.

Noen av leilighetens mange kvaliteter:
- Vannbåren varme i flere rom
- 3 gode soverom
- Separat bad, vaskerom og toalettrom
- Romslig innglasset veranda
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Heis og parkeringskjeller.
- Egen bod i kjeller.
- Boligen har energikarakter B og gir dermed mulighet til «Grønt Boliglån» med gunstige rentebetingelser.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Moafjæra 6F, 7606 Levanger

Registerbetegnelse
Andelsnr. 37 i BORETTSLAGET MOAFJÆRA 6, org.nr. 917510679, Levanger kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	7 250 000,-
Prisantydning	kr	4 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 251 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 258 990,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 18 374,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Vedlikeholdsfond Kr 672,-
Felleskostnad driftsdel Kr 5 397,-
Felleskostnad renter IN Kr 11 573,-
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler Kr 532,-
Parkeringskjeller Kr 200,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a: kommunale avgifter, renovasjon, bomiljø, felles utvendig forsikring og løpende vedlikehold. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 113 387 500,- pr 30-03-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 34917, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 4.96% pa.
Antall terminer til innfrielse: 128
Saldo per 30.03.2026: 44 492 500
Andel av saldo: 0
Første termin: 02.08.2020Neste avdrag: 02.02.2033 (siste termin 02.02.2058)
3 mnd Nibor + margin

Lånenummer: 34908, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 4.96% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 30.03.2026: 40 710 000
Andel av saldo: 2 750 000
Første termin: 30.10.2020Neste avdrag: 30.01.2034 (siste termin 30.07.2058)

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.01.2034 utgjøre ca kr 4 761,00 per måned for denne boligen. Totalt vil dette utgjøre Kr 22 903,- for månedlige felleskostnader.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen:
http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 112 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 26 m²
BRA totalt: 143 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger kontrollert opp i mot tegninger oversendt fra kommunen datert 4.4.2016. Leiligheten inneholder samme romfunksjoner, men har endret plassering.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det er bruksrett til parkering i oppvarmet parkeringskjeller. Det er etablert elbillader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 314, Bnr. 434, Levanger kommune.
Tomtestørrelse 1 046 m². Felleseid tomt i borettslaget.

Byggeår
2018 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i: Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, entré, toalettrom, stue/kjøkken

BRA-e: Bod i kjeller

BRA-b: Innglasset balkong

I tillegg har borettslaget et felles hobbyrom som kan benyttes av andelseierne.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett
Vegger: Malte slette overflater
Himling: Malte slette overflater.

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår. Rommet har flis på gulv med varme, baderomsplater på vegg og systemhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål. Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Toalettrom på ca 2 m2 Rommet har flis på gulv med varme. Malte slette overflater på vegg og i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant. Vannstoppesystem montert på gulv ved toalett. Rommet har avtrekk med tilluft under dørblad.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i et leilighetsbygg fra 2018 på Moan. Beliggenheten er ettertraktet som følge av de korte avstandene til de aller fleste servicefunksjoner. Her er det bare å ta heisen ned, så har man dagligvare, restaurant og et stort utvalg butikker innen noen hundre meters gange.

Levanger sentrum og Røstad med noen av de største jobb- og studiestedene som bl.a. Levanger videregående, Nord Universitet og Sykehuset Levanger ligger innen gang- og sykkelavstand. Den populære turpromenaden langs Eidsbotn mellom Levanger sentrum og Magneten kjøpesenter går forbi leilighetsbygget.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetskompleks fra 2018. Inspisert leilighet er en hjørneleilighet beliggende i 3 etasje. Adkomst til leilighetsetasjen via innvendig trapperom eller heis. Bygningen er oppført bærende konstruksjoner i betong. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg. Vinduer og dører med 3 lags glass. Leilighetens oppvarming med vannbåren og elektrisk gulvvarme. Byggemåte iht. vedlagt takstrapport.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 13.09.2019

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med bl.a. vannbåren gulvvarme på enkelte rom. Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.
Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegg på Moan. Det gjelder både for vann og varme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energikarakter B - Oppvarmingskarakter Gul
Se vedlagt energiattest for nærmere info

Boligen har energikarakter B og gir dermed mulighet til «Grønt Boliglån» med gunstige rentebetingelser

Internett- og tv-leverandør
NTE/ Altibox

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert til "kombinert bebyggelse og anleggsformål" iht. reguleringsplan "Levanger sør - Magneten" id L2016008 og er avsatt til Sentrumsformål/Nåværende iht. kommunedelplan id L2013007.

Utsnitt av kommunedel plan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele reguleringsplanen og kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vi gjør oppmerksom på at naboeiendom er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Konferer megler vedrørende dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

kr 1 179 904,- for 2024 (Verdien gjelder som primærbolig)
Sekundærverdi kr 4 719 617,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 61 622,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget. Ny kjøper må godkjennes av styret i borettslaget.

Eier
Toralf Lund og Heidi Elisabeth Larsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering:
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2142 / 3066

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024, ifølge regnskapet:
- Driftsresultat viser et overskudd på kr 4 887 827,-
- Disponible midler på kr 738 910,-

Konferer megler om regler for dyrehold.

Vi gjør oppmerksom på at følgende ikke medfølger i handelen:
- Lampe over spisebord
- Lampe over bord på kjøkken
- Lampe på veranda

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 310,-
Fotograf kr. 6000,-
Tilstandsrapport kr. 9 700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 5 713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Magnus Ulvin Rønning i Norconsult Norge AS den 16-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)
TG2:
- Innvendig - Overflater

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Vi gjør oppmerksom på selgers kommentarer i egenerklæringsskjema:
- 12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Tidligere problem med varmeregulering i enkelte leiligheter i bygget. Utbedret av fagfolk. Aktuatorer i ventilasjonsanlegg skiftet feb -26. Ingen problem med varmeregulering i denne leiligheten. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Grande. Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 13.04.2026
- Tilstandsrapport datert 16.04.2026
- Ferdigattest datert 13.09.2019
- Energiattest
- Planskisse
- Plantegninger
- Innkalling til ordinær generalforsamling 2025
- Protokoll til generalforsamling 2025
- Reguleringsbestemmelser for Levanger sør
- Vedtekter
- Byggegodkjente tegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
E-post: gaute.heimdal@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
































PARIS






Annie Retivat




















FRISÖR
66
6E









Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Toralf Lund

Heidi Elisabeth Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1921
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moafjæra 6F
7606 Levanger

5037-314/434/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Tidligere problem med varmeregulering i enkelte leiligheter i bygget. Utbedret av fagfolk. Aktuatorer i ventilasjonsanlegg skiftet feb -26.
Ingen problem med varmeregulering i denne leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Grande
   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport vedrørende tidligere salg av bolig aug -21.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 314, bnr. 434, snr. 2
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22267-1146 **Referansenummer:** BH3382

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magnus Ulvin Rønning

Norconsult

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetskompleks fra 2018.
Inspisert leilighet er en hjørneleilighet beliggende i 3 etasje.
Adkomst til leilighetsetasjen via innvendig trapperom eller heis.
Bygningen er oppført bærende konstruksjoner i betong. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg. Vinduer og dører med 3 lags glass. Leilighetens oppvarming med vannbåren og elektrisk gulvvarme.

Konklusjon
Pent brukt leilighet fra 2018.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

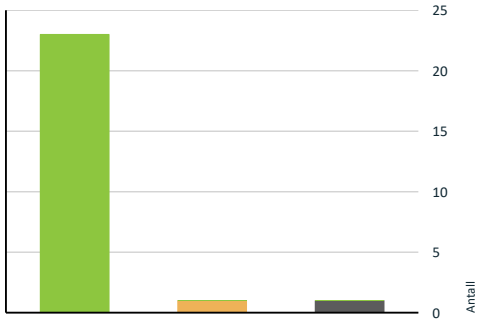
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger kontrollert opp i mot tegninger oversendt fra kommunen datert 4.4.2016.
Leiligheten inneholder samme romfunksjoner, men har endret plassering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det registreres oppsprekking i enkelte flis mellom over og underskap på kjøkken. Vertikale riss i veggoverflaten over kjøkkenskap. Eier opplyser om at dette først ble synlig i vinter 2025/2026. Forholdet må holdes under inspeksjon for å avkrefte negativ utvikling før utbedring foretas.

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Ambita

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslått med beslag.
Vinduene er ikke kontrollert for trekk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt entredør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca 26 m2.
Balkongens oppføring med betongdekke som er overlagt med tilfarere og terrassebord.
Glassrekkverk med innfellbare felt i øvre del.
Sluk i betongdekke. Adkomst via inspeksjonsluke på gulv.

Det presiseres at innglassing ikke er å betrakte som en tett konstruksjon mot slagregn. Noe regnvann må påregnes på terrassegulvet ved regn og vindbelastning.

Terrassebordene framstår stedvis med skjolder som følge av tidligere inndriv av regnvann. Overflatebehandling må vurderes av ny eier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

3 etg
Gulv: Parkett
Vegger: Malte slette overflater
Himling: Malte slette overflater.

Det registreres normal bruksslitasje (mindre sår, hakk, striper o.l), men ikke å anse utover hva en må forvente tatt alder i betraktning.

Det er påvist mindre oppsprekking/rissdannelser i overgang vegg/himling og undersiden av etasjeskille i enkelte elementskjøter. Vurderes som normalt og påregnelig som følge av normal uttørking og krymp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres oppsprekking i enkelte flis mellom over og underskap på kjøkken. Vertikale riss i veggoverflaten over kjøkkenskap. Eier opplyser om at dette først ble synlig i vinter 2025/2026. Forholdet må holdes under inspeksjon for å avkrefte negativ utvikling før utbedring foretas.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.



Sprekk i fliser

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendig bod på ca 5 m2.
Boden har betong på golv. Synlig stenderverk, OSB plater og betong på vegg. Betong i himling.

Boden er ikke tilstandsvurdert for feil eller mangler.



VÅTROM

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår

Rommet har flis på gulv med varme, flis på vegg og malte slette overflater i himling.
Rommet er innredet med innredning med servant, innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og skap for oppbevaring.
Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisa ved dørterskelen er 39mm. Ukjent avslutning på membran under dørterskel.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med slukmasjett ført under klemring i sluk.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, men foreliggende ferdigattest anses som kommunal bekreftelse på at nødvendig dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører skap for oppbevaring.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken.



3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår.

Rommet har flis på gulv med varme, baderomsplater på vegg og systemhimling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.
Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Himling med systemhimling.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30mm.
Ukjent avslutning på membran under dørterskel.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med slukmasjett ført under klemring i sluk.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, men foreliggende ferdigattest anses som kommunal bekreftelse på at nødvendig dokumentasjon foreligger.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

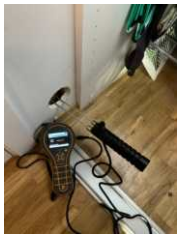
Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre ved skyvedørsgarderobe.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

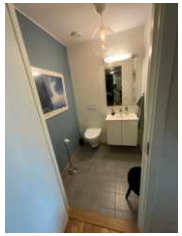
Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på ca 2 m2
Rommet har flis på gulv med varme. Malte slette overflater på vegg og i himling.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.
Vannstoppesystem montert på gulv ved toalett.
Rommet har avtrekk med tilluft under dørblad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat montert i himling på vaskerom.

Eier opplyser om årlig filterbytte.

Tilstandsrapport



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Ingen bereder i leiligheten

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i enkelte rom i leiligheten.
Ingen kjente feil eller mangler i følge eier.
Ingen unormale forhold registrert på befaringsdagen.

Ingen merking av kurser i skap. Merking kan med fordel utføres.



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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom
Skjult og åpen installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger dokumentasjon på utført elkontroll datert 12.11.2019. Ingen anmerkninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



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

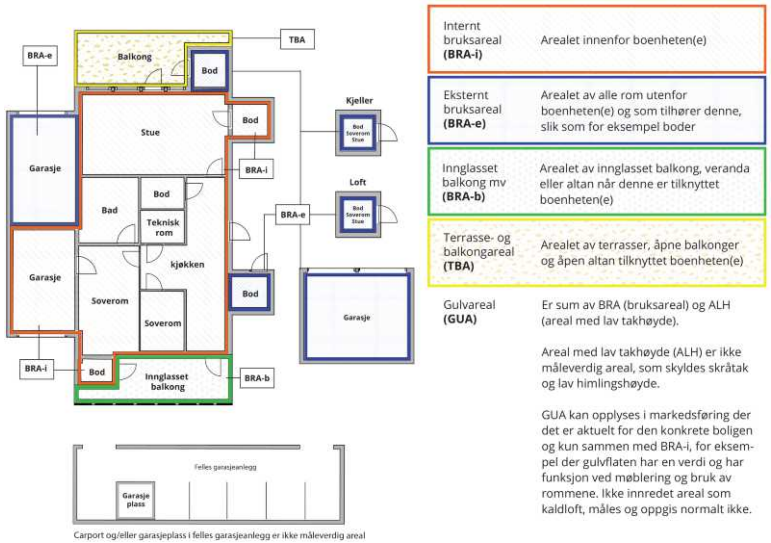
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	112	5	26	143	
SUM	**112**	**5**	**26**		
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, entré, toalettrom, stue/kjøkken	Bod i kjeller	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger kontrollert opp i mot tegninger oversendt fra kommunen datert 4.4.2016. Leiligheten inneholder samme romfunksjoner, men har endret plassering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Toralf Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	314	434		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Moafjæra 6F

Hjemmelshaver
Borettslaget Moafjæra 6

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MOAFJÆRA 6	917510679			Larsen Heidi Elisabeth, Lund Toralf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom beliggende på Moan i Levanger kommune. Gangavstand til sentrale funksjoner.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Moafjæra 6F , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 434
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.04.2016		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Moafjæra 6F, 7606 LEVANGER	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300624265**
Gårdsnummer **314**	Bruksnummer **434**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
100,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
107,48 kWh/m²	**13 901 kWh**

Moafjæra 6F, 7606 LEVANGER

Detaljering

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

Moafjæra 6F, 7606 LEVANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Levanger kommune
Arealforvaltning

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

Promidt AS
Moafjæra 10
7606 Levanger

Deres ref:	***Vår ref:*** *DANASM 2018/10828*	***Dato:*** *13.09.2019*
Adresse: Moafjæra 6, 7606 LEVANGER	***Eiendom:*** *314/375/0/0*	***Saksnr: 596/19***

Godkjent - Søknad om ferdigattest på 2 leilighetsblokker - 5037/314/434 og 5037/ 314/435 Moafjæra 6

Kommunen viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 21. august 2019.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.

Merknader: Ingen.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.

- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.

- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Danielle Asmundsen
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Danielle Asmundsen
danielle.asmundsen@levanger.kommune.no
Tlf. 47475536

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.levanger.kommune.no

Kopi til:

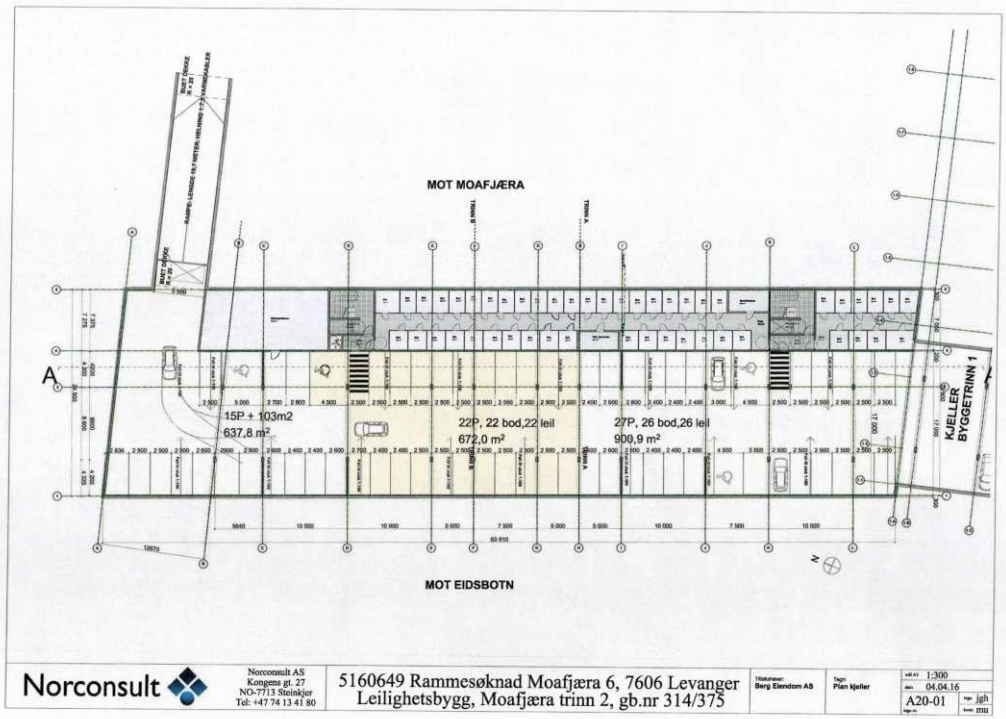
AIRCOMFORT TRØNDELAG AS	Neptunvegen 2B	7652	VERDAL
BE MOAFJÆRA 6 AS	Moafjæra 8B	7606	LEVANGER
CAVERION NORGE AS	Postboks 6260 Etterstad	0603	OSLO
GRANDE ENTREPRENØR AS	Neptunvegen 1	7652	VERDAL
KJELL LIAN AS	Bylundvegen 69	7604	LEVANGER
KONE DØRER OG RULLETRAPPER AS	Postboks 6009 Etterstad	0601	OSLO
S-RØR AS	Postboks 2027	7707	STEINKJER
SWECO NORGE AS	Postboks 80 Skøyen	0212	OSLO
VITEC AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Danielle Asmundsen
danielle.asmundsen@levanger.kommune.no
Tlf. 47475536

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.levanger.kommune.no

E5



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

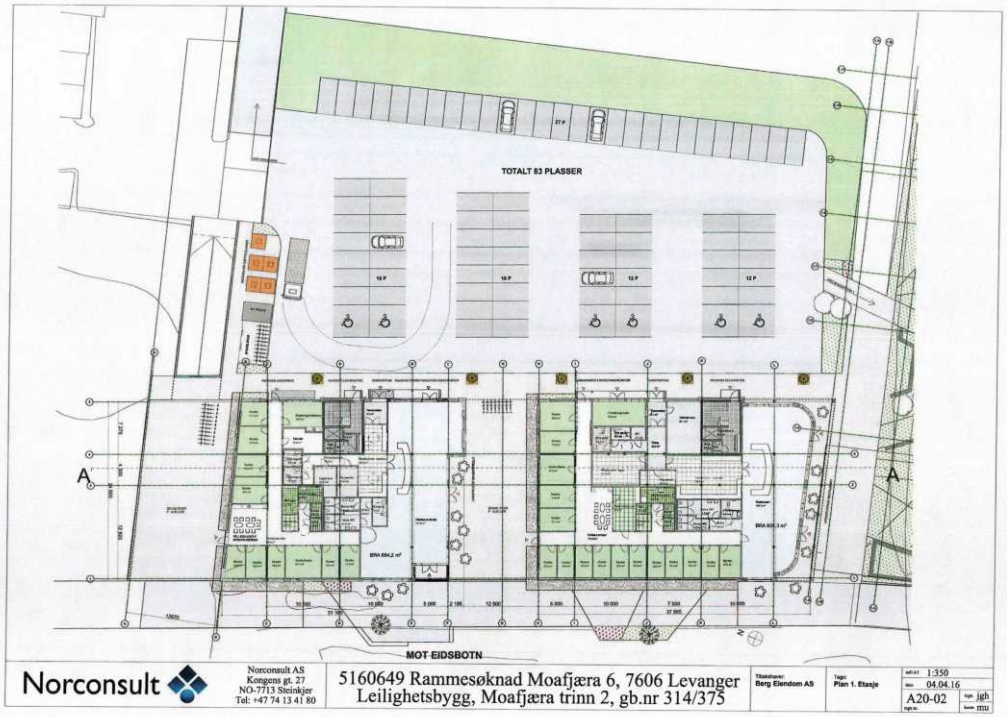
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan kjeller

skala A1 1:300
dato 04.04.16
A20-01
tegn. jgh
kontr. mu

E6



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

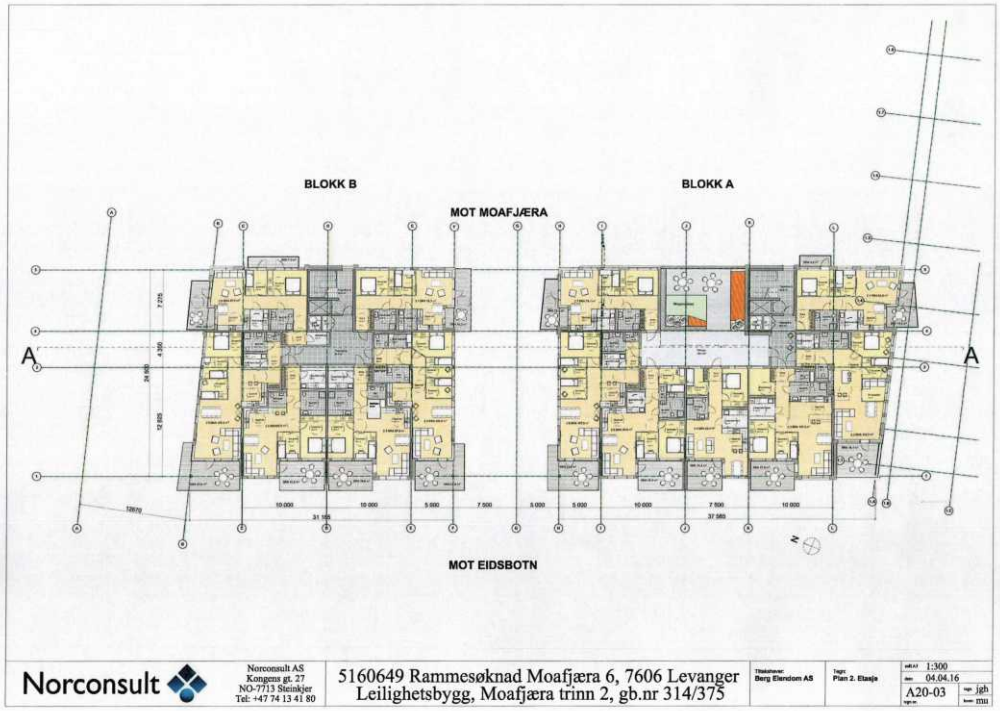
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan 1. Etasje

skala A1 1:350
dato 04.04.16
A20-02
tegn. jgh
kontr. mu

E7



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

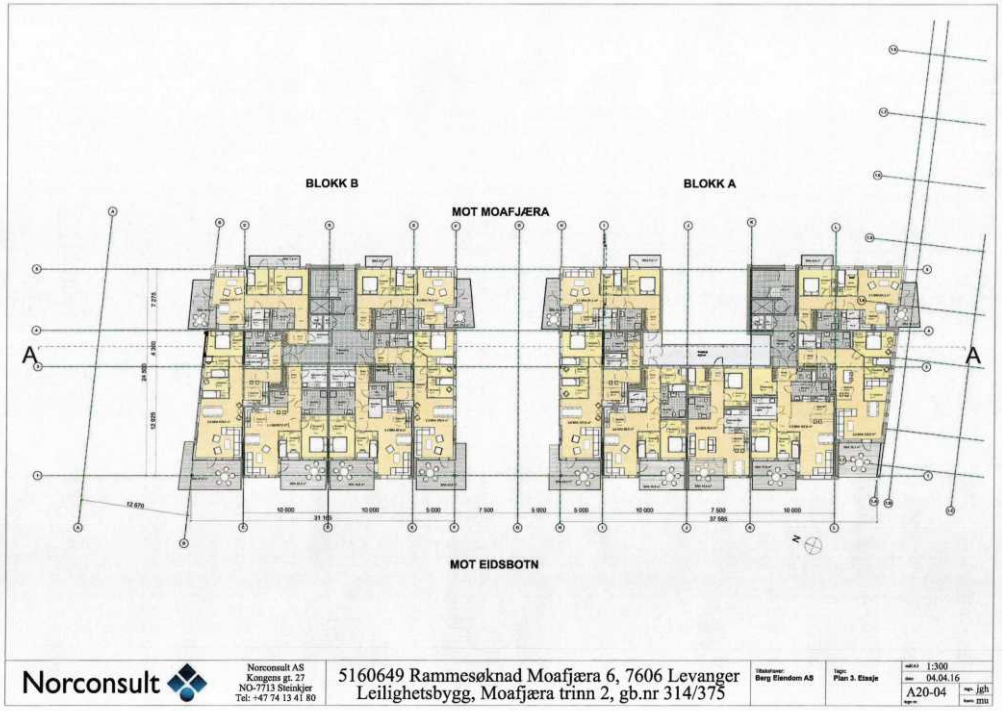
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan 2. Etasje

målestokk: 1:300
dato: 04.04.16
tegn nr: A20-03
tegn: jgh
kontr: mu

E8



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

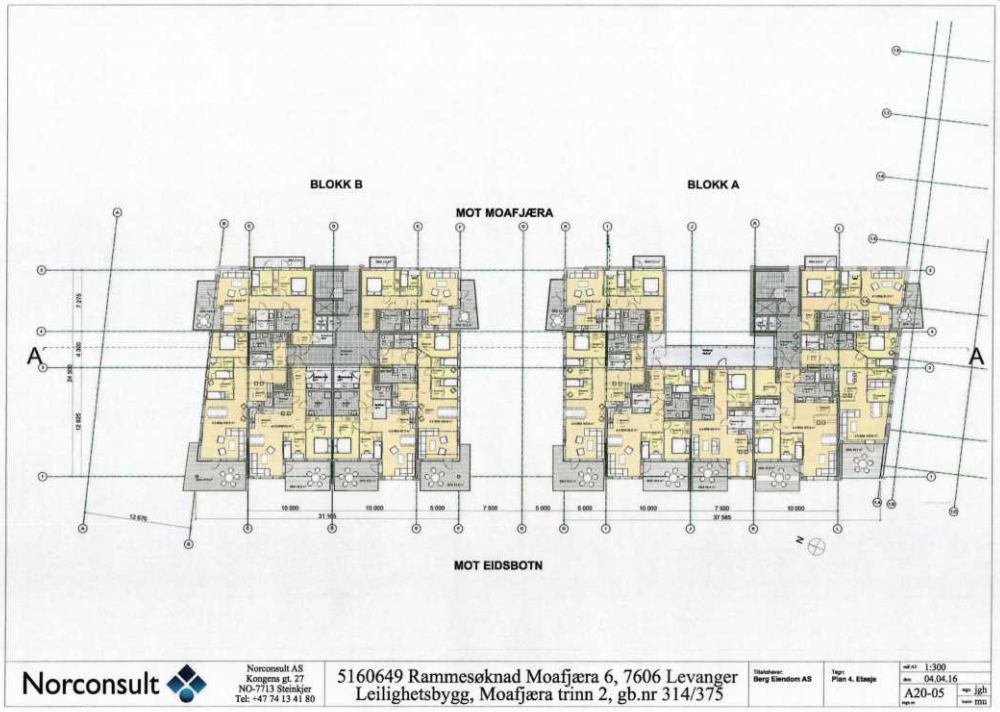
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan 3. Etasje

målestokk: 1:300
dato: 04.04.16
tegn nr: A20-04
tegn: jgh
kontr: mu

E9



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

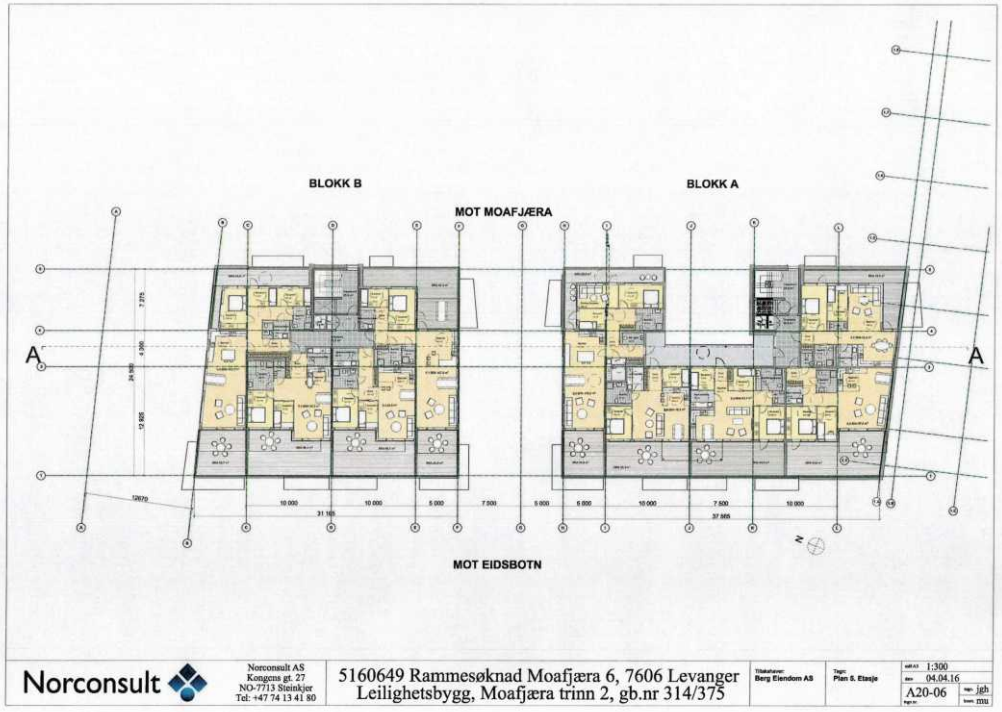
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan 4. Etasje

1:300
04.04.16
A20-05
jgh
mu

E10



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

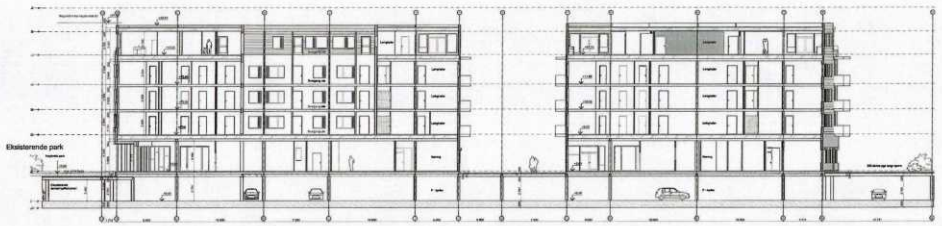
5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Plan 5. Etasje

1:300
04.04.16
A20-06
jgh
mu

Z4



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Snitt A - A

målt A3 1:300
dato 04.04.16
A30-01
tegn. jgh
kontr. mm

Z1

BLOKK A

BLOKK B



Fasade øst

BLOKK A



Fasade sør

BLOKK A



Fasade mellomrom nord

Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

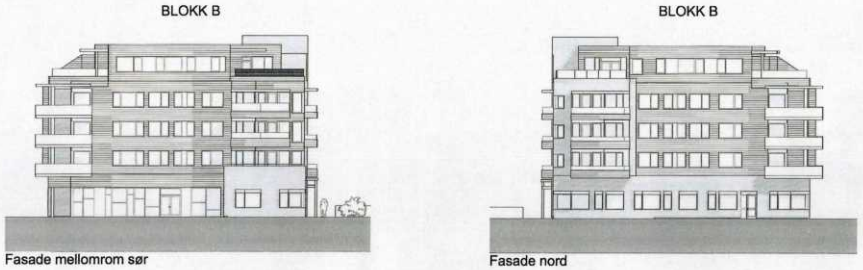
Tegn: Fasade øst, sør og mellomrom nord

målt A3 1:250
dato 04.04.16
A40-01
tegn. jgh
kontr. mm

E2



Fasade vest



Fasade mellomrom sør

Fasade nord

Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Fasade vest, nord og mellomrom sør

skala A3 1:250
dato 04.04.16
A40-02
tegn. jgh
kontr. mu

E3



Norconsult

Norconsult AS
Kongens gt. 27
NO-7713 Steinkjer
Tel: +47 74 13 41 80

5160649 Rammesøknad Moafjæra 6, 7606 Levanger
Leilighetsbygg, Moafjæra trinn 2, gb.nr 314/375

Tiltakshaver: Berg Eiendom AS

Tegn: Perspektiver

skala A3
dato 04.04.16
A40-03
tegn. jgh
kontr. [illegible]

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Moafjæra 6

Tid: Onsdag 14.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Compagnie, møter Eidsboten

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet viser et lite overskudd for 2024.
Budsjettet for 2024 var krevende sette opp pga stor usikkerhet om flere poster.
Regnskapet viser at budsjettet ble feil for flere poster, men samlet sett har det gått bra. Særlig har det at vi har lyktes i arbeidet med å justere varmeanlegget slik at strømforbruket reduseres bidratt til å kunne dekke for merutgifter på andre poster.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Styrets innstilling: Styret mener regnskapet for 2024 skal godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Regnskapet viser et lite overskudd på kr 45.799,- for 2024.

Forslag til vedtak: Overskuddet skal overføres til annen egenkapital.

Styrets innstilling: Styret mener overskuddet skal overføres til annen egenkapital for å sikre dekking av driftsutgiftene i 2025.
Styret ser at vi stadig får økte utgifter til drift og vedlikehold av bygningsmassen som skyldes at bygningene slites. Styret mener det er viktig å holde felleskostnadene til drift lavest mulig og økningen på 3% fra 2024 til 2025 kan vise å ikke holde - de kommunale avgiftene har økt mye, eiendomsskatten økte f.eks. med hele 25%, og det fikk vi først kommunens vedtak på i mars 2025. Samtidig fortsetter vi arbeidet med å redusere strømforbruket til varme.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen fra BDO er vedlagt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar revisjonsberetningen til etterretning.

Styrets innstilling: Revisjonsberetningen taler for seg.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets godtgjørelse ble av generalforsamlingen i 2024 økt fra kr 60.000 til kr 80.000 for perioden 2023-2024.
Styret avgjør selv intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 settes til kr 80.000.

Styrets innstilling: Styret mener styrets godtgjørelse skal holdes uendret.

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Atle Busch

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag: Atle Busch velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Ragnar Wist

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag: Ragnar Wist velges som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Heidi Irene Skei Lian

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag: Heidi Irene Skei Lian velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4.4 Valgkomite for 2 år

På valg:
Eystein Sundal (valgkomiteens leder)
Tore Leverås
Heidi Elisabeth Larsen

Forslag til vedtak: Leder: Eystein Sundal, foreslås gjenvalgt for 2 år
Medlemmer: Tore Leverås og Heidi Larsen, foreslås gjenvalgt for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling da dette sikrer kontinuitet i valgkomiteen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

11.04.2025
Borettslaget Moafjæra 6
styret

Borettslaget Moafjŋraŋŋ6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 375 088	2 214 096	2 375 000	2 450 000
Felleskostnader kapitaldel		4 933 849	4 255 775	5 130 958	4 903 795
Inntekter garasjer		141 600	140 600	134 400	134 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		301 824	311 040	302 000	294 000
Tillegg vedlikeholdsfond		334 368	334 368	334 368	334 368
Andre driftsinntekter	1	71 500	4 486	0	0
Innbetaling IN-ordning		0	5 520 000	0	0
Sum driftsinntekter		8 158 229	12 780 365	8 276 726	8 116 563
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 841	-9 331	-9 560	-12 380
Styrehonorar		-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Forretningsfŋrerhonorar		-91 344	-88 965	-91 340	-95 900
Honorar administrative tjenester		-22 723	-21 477	-22 200	-22 900
Eksterne honorar	3	-151 923	-19 060	-25 800	-29 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-260 142	-240 276	-219 500	-288 700
Vaktmestertjenester		-184 697	-155 646	-130 601	-173 100
Renholdstjenester		-161 609	-153 495	-165 000	-171 500
Lŋpende vedlikehold	5	-127 086	-50 216	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	-334 368	-410 458	-1 534 368	-334 368
Elektroniske fellesavtaler		-287 424	-287 422	-302 000	-294 000
Forsikring		-174 277	-179 988	-204 000	-186 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-415 484	-381 201	-400 000	-436 800
Eiendomsavgifter		-322 711	-322 262	-368 000	-340 000
Energi, felles		-618 593	-707 371	-780 000	-710 000
Andre driftsutgifter	7	-26 180	-25 640	-31 500	-31 500
Sum driftskostnader		-3 270 402	-3 112 806	-4 393 869	-3 256 148
DRIFTSRESULTAT		4 887 827	9 667 559	3 882 857	4 860 415
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		93 647	76 375	50 000	50 000
Finanskostnader		-4 935 675	-4 255 286	-5 130 958	-4 903 795
Netto finansposter		-4 842 028	-4 178 912	-5 080 958	-4 853 795
Resultat fŋr skattekostnad		45 799	5 488 647	-1 198 101	6 620
Ordinŋrtŋresultat etter skatt		45 799	5 488 647	-1 198 101	6 620
¡ RSRESULTAT	8, 12	45 799	5 488 647	-1 198 101	6 620
Disponering av totalresultat:		45 799	5 488 647	-1 198 101	6 620
Overfŋrt til annen egenkapital		45 799	0	0	0
Overfŋrt fra annen egenkapital		0	-31 353	0	0
Overfŋrt til egenkapital IN ordning		0	5 520 000	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	226 775 000	226 775 000
Sum anleggsmidler		226 775 000	226 775 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	22 828	4 574
Periodiserte kostnader	10	0	234 150
Andre fordringer	10	0	3 844
Mellomregning Klare Finans	10	6 539	60 082
Opptjente renter	10	93 056	75 356
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 135 145	3 040 793
Sum omløpsmidler		2 257 567	3 418 799
SUM EIENDELER		229 032 567	230 193 799

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	25 735 000	25 735 000
Annen egenkapital	12	498 910	453 111
Sum egenkapital		26 473 910	26 428 111
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	494 645	1 327 508
Sum avsetninger og forpliktelser		494 645	1 327 508
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	87 652 500	87 652 500
Borettsinnskudd	14, 16	113 387 500	113 387 500
Sum langsiktig gjeld		201 040 000	201 040 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 960	480 523
Skyldig off. myndigheter		0	49
Forskudd kunder		83 743	74 836
Påløpte renter		815 896	812 139
Påløpte kostnader		91 413	30 633
Sum kortsiktig gjeld		1 024 012	1 398 180
Sum gjeld		202 558 657	203 765 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 032 567	230 193 799
Pantstillelser	14	201 040 000	201 040 000

Sted:_____, dato:_____

Atle Busch	Tor Gunnar Heggli	Ragnar Wist
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. ð vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Det er gjennomfŋrt fusjon med Borettslaget MoafjŊra 6 B i januar 2019. Eiendeler og gjeld er viderefŋrt til balansefŋrte verdier.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ð vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelŋp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitallŋsningen. Egenkapitallŋsningen innebŊrer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsfŋres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og fŋres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g³ r direkte videre til borettslagets l³ ngiver, og p³ virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinŊrt, har f³ tt sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets l³ ngiver har tinglyst p³ eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremg³ r som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	71 500	0
Viderefakturering	0	4 486
Sum andre inntekter	71 500	4 486

Tilskudd gjelder stŋtte fra Enova p³ energikartleggingen.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 296	8 485
Reisekostnader	545	845
Sum personalkostnader	11 841	9 331

Samlet antall ³ rsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Borettslaget MoafjŊra 6 - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Juridisk r³ dgivning	10 850	8 550
Teknisk r³ dgivning	130 000	0
Sum eksterne honorarer	151 923	19 060

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk- og teknisk r³ dgivning gjelder bistand fra TOBB vedr energikartlegging.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	2 454
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	57 287	34 097
Avtale om drift og kontroll port/garasje	6 546	8 485
Avtale om varme, ventilasjon og sanitŊrtjenester	153 468	87 726
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 383	22 499
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	45 596
Avtale om adgangskontroll og dŋrer	22 564	18 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 895	21 419
Sum drifts- og serviceavtaler	260 142	240 276

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	61 442	2 138
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 082	11 252
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 622	8 931
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	10 664	8 539
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	33 459	17 722
Reparasjon og vedlikehold annet	817	1 635
Sum vedlikehold	127 086	50 216

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 167 232	76 090
Avsetning fremtidig vedlikehold	334 368	334 368
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-1 167 232	0
Sum periodisk vedlikehold	334 368	410 458

Periodisk vedlikehold gjelder m³ kepigg og utvendig malingsarbeid, dette er belasetet vedlikeholdsavsetningen.

Org.nr: 917 510 679 - 492

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktŋy, driftsmateriell, inventar	492	7 759
Gaver	6 564	7 145
Kostnader vedr. styrearbeid	0	282
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	1 341	1 621
Andre gebyrer	3 827	8 338
Tilskudd bomiljŋ	13 955	0
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	26 180	25 640

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 020 619	2 296 354
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	45 799	5 488 647
Tilfŋrt avsetninger	334 368	334 368
Benyttet avsetning	-1 167 232	-78 750
Avdrag IN ordning	0	-6 020 000
¡ rets endring i disponible midler	-787 065	-275 735
Disponible midler i periodens slutt	1 233 555	2 020 619
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-1 327 508	-1 071 890
Endring langsiktige avsetninger:		
¡ rets vedlikeholdsavsetning	-334 368	-334 368
¡ rets benyttede vedlikeholdsavsetning	1 167 232	78 750
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-494 645	-1 327 508
Disponible og ŋremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	738 910	693 111

Benyttet avsetning kr 78 750,- gjelder stŋvbinding i garasjeanlegg.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 170 000	199 605 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 170 000	199 605 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	27 170 000	199 605 000
Antatt levetid i ³r :		

Borettslaget MoafjŊra 6 - Noter 2024

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfŋrt i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³r 2017 og 2018.

Org.nr: 917 510 679 - 492

Note 10 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behÑver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG Ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	26
Bankinnskudd	2 135 143	3 040 767
Sum bankinnskudd	2 135 145	3 040 793

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	26 428 111	20 939 464
Andelskapital 01.01	240 000	240 000
Andelskapital 31.12	240 000	240 000
Annen egenkapital 01.01	453 111	484 464
¡ rets resultat	45 799	5 488 647
J ustering for innbetaling IN-ordning	0	-5 520 000
Annen egenkapital 31.12	498 910	453 111
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	25 735 000	20 215 000
Innbetalt IN-ordning i ³ r	0	5 520 000
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	25 735 000	25 735 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	26 473 910	26 428 111

Andelskapitalen er kr 240 000,- fordelt p³ 48 andeler ¯ kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	494 645	1 327 508
Sum avsetninger	494 645	1 327 508

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokfñrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	226 775 000
Restgjeld 31.12	201 040 000

P³ lydende pantstillelser var 353 387 500,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Borettslaget MoafjÑra 6 - Noter 2024

Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Etableringsl³ n, flyttet til DNB 18. april 2020	Etableringsl³ n, flyttet til DNB 18. mai 2020
L³ nenummer:	34908	34917
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2017
Rentesats:	5.44 %	5.45 %
Betingelser:	Nibor 3mnd + margin (0,75 %)	Nibor 3mnd + margin (0,75 %)
Beregnet innfridd:	30.07.2058	02.02.2058
Opprinnelig l³ nebelñp:	53 930 000	59 457 500
L³ nesaldo 01.01:	42 410 000	45 242 500
Avdrag i perioden:	0	0
L³ nesaldo 31.12:	42 410 000	45 242 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	42 410 000	44 492 500
Andelssaldo 01.01:	11 520 000	14 215 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	11 520 000	14 215 000
Sum pantegjeld for l³ n:	53 930 000	59 457 500

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 34908	1	3 395 000	3 395 000
	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 725 000	2 725 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 320 000	2 320 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 195 000	2 195 000
	1	2 065 000	2 065 000
	1	1 965 000	1 965 000
	1	1 945 000	1 945 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 845 000	3 690 000
	1	1 745 000	1 745 000
	1	525 000	525 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 34917	1	2 685 000	2 685 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 645 000	2 645 000
	1	2 595 000	2 595 000
	1	2 585 000	2 585 000
	1	2 495 000	2 495 000

Org.nr: 917 510 679 - 492

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

1	2 485 000	2 485 000
2	2 345 000	4 690 000
2	2 245 000	4 490 000
1	2 145 000	2 145 000
1	1 975 000	1 975 000
1	1 950 000	1 950 000
1	1 845 000	1 845 000
1	1 822 500	1 822 500
1	1 745 000	1 745 000
1	1 695 000	1 695 000
1	1 645 000	1 645 000
1	1 075 000	1 075 000
2	1 000 000	2 000 000

Forventet m³ nedlig ηkning av fellesutgifter ved fηrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ηkning
L³ n 34908 har fηrste avdrag 30.01.2034 med kr 209 305	1	3 395 000	5 585
	1	2 875 000	4 730
	1	2 750 000	4 524
	1	2 725 000	4 483
	1	2 695 000	4 434
	1	2 625 000	4 318
	1	2 445 000	4 022
	1	2 350 000	3 866
	1	2 320 000	3 817
	1	2 225 000	3 660
	1	2 195 000	3 611
	1	2 065 000	3 397
	1	1 965 000	3 233
	1	1 945 000	3 200
	1	1 875 000	3 085
	2	1 845 000	3 035
	1	1 745 000	2 871
	1	525 000	864
L³ n 34917 har fηrste avdrag 02.02.2033 med kr 212 135	1	2 685 000	4 267
	1	2 675 000	4 251
	1	2 645 000	4 204
	1	2 595 000	4 124
	1	2 585 000	4 108
	1	2 495 000	3 965
	1	2 485 000	3 949
	2	2 345 000	3 727
	2	2 245 000	3 568
	1	2 145 000	3 409
	1	1 975 000	3 139
	1	1 950 000	3 099
	1	1 845 000	2 932
	1	1 822 500	2 896
	1	1 745 000	2 773
	1	1 695 000	2 694

Borettslaget MoafjÑra 6 - Noter 2024

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

1	1 075 000	1 708
2	1 000 000	1 589
1	1 645 000	1 422

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:
Boligselskapet har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for begge ³ n tatt opp i DNB Bank opprinnelig stort kr 59.457.500,- og 53.930.000. Per 31.12. er det innbetalt totalt p³ begge ³ n kr 19 715.000,- i individuelle innbetalinger.
Det innbetalte belηp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i ³ ngivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Org.nr: 917 510 679 - 492

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	113 387 500	113 387 500
Sum innskudd	113 387 500	113 387 500

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Moafjæra 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Moafjæra 6

Styreleder	Atle Busch (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Ragnar Wist (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Tor Gunnar Heggli (sign.)	09.04.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MOAFJÆRA 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MOAFJÆRA 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CDD1I-E4CZ3-AGMAB-NH84K-UV2DV-6JOT7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 09:36:25 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: CDD1I-E4CZ3-AGMAB-NH84K-UV2DV-6JOT7

Møte i valgkomiteen for Moafjæra 6 B, 26/3 2025, med innstilling til generalforsamlingen.

Styret

På valg:

Leder: Atle Busch, foreslås gjenvalgt for 2 år

Styremedlem: Ragnar Wist, foreslås gjenvalgt for 2 år

Ikke på valg: Tor Gunnar Heggli (1 år igjen)

Styremedlem: Heidi Lian, foreslås gjenvalgt for 1 år

Valgkomite

På valg:

Leder: Eystein Sundal, foreslås gjenvalgt for 2 år

Medlemmer: Tore Leverås og Heidi Larsen, foreslås gjenvalgt for 1 år

Levanger, 260324

Heidi Larsen	Tore Leverås	Eystein Sundal
(sign)	(sign)	(sign)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Moafjæra 6 onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Compagnie, møter Eidsboten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Atle Busch

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Atle Busch

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

Vedtak:
Valgt ble: Jann Karlsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 29

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet viser et lite overskudd for 2024.
Budsjettet for 2024 var krevende sette opp pga stor usikkerhet om flere poster.
Regnskapet viser at budsjettet ble feil for flere poster, men samlet sett har det gått bra.
Særlig har det at vi har lyktes i arbeidet med å justere varmeanlegget slik at strømforbruket reduseres bidratt til å kunne dekke for merutgifter på andre poster.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Regnskapet viser et lite overskudd på kr 45.799,- for 2024.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen fra BDO er vedlagt.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets godtgjørelse ble av generalforsamlingen i 2024 økt fra kr 60.000 til kr 80.000 for perioden 2023-2024.
Styret avgjør selv intern fordeling.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 80.000,-

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Atle Busch

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Atle Busch

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Ragnar Wist

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Ragnar Wist

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Heidi Irene Skei Lian

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Heidi Irene Skei Lian

4.4 Valgkomite for 2 år

På valg:
Eystein Sundal (valgkomiteens leder)
Tore Leverås
Heidi Elisabeth Larsen

Valgkomiteens forslag er:

Leder: Eystein Sundal, foreslås gjenvalgt for 2 år

Medlemmer: Tore Leverås og Heidi Larsen, foreslås gjenvalgt for 1 år

Vedtak:

Leder: Eystein Sundal, valgt for 2 år

Medlemmer: Tore Leverås og Heidi Larsen, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Moafjæra 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Busch (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Atle Busch (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Atle Busch (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Jann Karlsen (sign.)	14.05.2025

embark

Pilestredet 73
firmapost@embark.as
NO-0354 Oslo
Tlf. +47 22 54 04 00
Org. nr. 942 530 501
www.embark.as

Reguleringsbestemmelser for Levanger sør – Magneten, PlanID L2016008

Forslagsstiller: Alti Magneten AS
Utarbeidet av: **embark**
Dato: 23.11.2022
Endelig iht vedtak 08.02.23 i plan- og utviklingsutvalg.

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for framtidig nærings- og boligutvikling på Moan, Levanger.

§ 1.1 Definisjoner

Plan- og utviklingskomitéen, heretter kalt PUK, er kommunens faste utvalg iht. Kommunelovens § 10.

§ 1.2 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 98 daa.

§ 1.3 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:
Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (FKTB, sosikode 1800)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT, sosikode 1813)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (V, sosikode 2011)
- Fortau (FT, sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg (GS, sosikode 2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (VG, sosikode 2019)
- Kollektivholdeplass (KH, sosikode 2073)
- Torg/parkering (TP, sosikode 2800)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr.3)

- Park (PK, sosikode 3050)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, høyder, adkomstforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsning, plan for opparbeidelse av utearealer med evt. lekeplass, park, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og evt. nedkjøring til parkeringskjeller.

Det skal foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser, for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og aktive fasader ut mot gateplan. Det skal utføres geoteknisk vurdering med nødvendige undersøkelser og det skal gjennomføres en analyse av sol- og skyggeforhold, i forbindelse med det planlagte tiltaket, før det gis klarsignal om bygging.

§ 2.2 Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.3 Siktsoner

Innenfor følgende områder skal det på grunnplanet etableres fem gjennomgående siktsoner i øst-vest retning (fra Moafjæra mot Eidsbotn) med minimum bredde 8,0 m:

- FKT1
- o_GS4/FKT1
- o_PK1/o_GS6
- FKTB4 og/eller FKTB5
- o_PK2

§ 2.4 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

For nye bygg tillates flate tak og pulttak.

VEDR.: | MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - LEVANGER SØR - MAGNETEN - PLANID L2016008

Arealer i 1.etasje skal primært knyttes til publikumsorienterte virksomheter. Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering.

Området skal framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

§ 2.5 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Bebyggelsen og uteområdene skal i størst mulig grad utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle.

Alt gangareal må ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og gang- sykkelveg skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveg utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreveger og parkeringsarealer. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Busslommer skal være universelt utformet.

§ 2.6 Støy

Grenseverdiene for støy angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, med tilhørende veiledning skal overholdes.

Før tiltak settes i gang må det gjennomføres støyfaglig vurdering for bebyggelsen. Støyutsatte lekeplasser må skjermes mot trafikkstøy.

§ 2.7 Uteoppholdsareal/lek

Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m2 pr. boenhet. Uteoppholdsrom kan dekkes av felles og offentlig uteoppholdsareal. Friområdet mot Eidsbotn kan inngå i beregningen.

Småbarnslekeplasser skal avsettes innenfor en avstand på 200 m fra bebyggelsen, skal være minimum 150 m2 og utformes med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

Det tillates etablert takhager med uteoppholdsareal og lekeplass.

§ 2.8 Parkering

§ 2.8.1 <u>Bilparkering</u>

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 0,75 stk pr. boenhet.
- Kontor: 1 stk pr. 50 m2 BRA.
- Forretning og tjenesteyting: 1 stk pr. 50 m2 BRA.
- 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Parkering for bolig skal etableres under bakken eller i parkeringshus. Parkering for kontor, tjenesteyting og forretning tillates etablert som frilandsparkering, under bakken og i parkeringshus. Frilandsparkering og parkering under bakken tillates oppført utenfor byggegrense.

§ 2.8.2 Parkeringskjeller og parkeringshus

Parkeringskjeller og parkeringshus tillates oppført på alle bebyggelses- og anleggsformål og i tillegg TP1. Parkeringskjeller skal utformes på en slik måte at den tåler å bli satt under vann. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %-BYA.

§ 2.8.3 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 stk pr. boenhet.
- Kontor og tjenesteyting: 0,5 stk. pr. ansatt
- Forretning (detaljhandel): 1 stk. pr. 100 m2 BRA
- Forretning (plasskrevende handel): 1 stk. pr. 500 m2 BRA

§ 2.9 **Renovasjon**

Det skal benyttes undergrunnscontainere og nedgravde avfallsløsninger for husholdningsavfall.

Renovasjonsanlegg kan plasseres på det enkelte bebyggelsesformål og på torg/parkering TP1.

§ 2.10 **Kulturvern**

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 **Utnyttingsgrad og høyder**

VEDR.: | MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - LEVANGER SØR - MAGNETEN - PLANID L2016008

Tabellen viser tillatt utnyttingsgrad (%-BYA), minimum kote på 1.etasje gulv og tillatt kotehøyde for gesims:

Formål	Maks. &-BYA[1]	Min. kotehøyde 1.etg gulv[2]	Kotehøyde møne og gesims[3] Min.	Kotehøyde møne og gesims[3] Maks.
FKT1	95 %	+3,0		+27,0
FKT2	90 %	+3,0		+27,0
FKTB1	95 %	+3,0		+21,0
FKTB2	90 %	+3,0		+21,0
FKTB3	95 %	+3,0	+18,0	+21.5 / +27,0
FKTB4	95 %	+3,0	+18,0	+21.5 4) / +55,0 5)

1) Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er inkl. nødvendig parkeringsareal. Det tillates oppført parkeringskjeller på hele arealet.
2) Mål angitt etter NN2000. For tilbygg til eksisterende bygg kan gulvnivå tilpasses eksisterende bebyggelse.
3) Mål angitt etter NN2000. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflatens areal.
4) Mot område o_PK2, o_GS3, o_GS5 og o_GS6 skal fasade over kote +21,5 være inntrukket minimum 2,0 m. Mindre områder hvor yttervegg trekkes ut til fasade tillates. Det åpnes for balkonger som krages ut inntil 2 m over byggegrense mot o_PK2, inntil 1 m over byggegrense mot o_GS3, og inntil 1 m over formålsgrense ved o_GS6.
5) Maksimalt tillatt gesimshøyde for FKTB4 på kote +55, gjelder for et areal på inntil 800 m2. Arealet kan omfordeles om noen av de øverste etasjene ønskes mindre, og noen av de nedre etasjene noe større for å oppnå en effekt med trapping av høyder.

Innenfor planen tillates det etablert totalt inntil 100.000 m2 BRA forretning, kontor og tjenesteyting (eksklusiv parkering)
og inntil 575 boliger.

§ 3.3 **Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1 – FKT2)**

Formål forretning, kontor og tjenesteyting tillates i alle etasjer.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 **Kjøreveg (o_V1)**

Kjøreveg o_V1 er offentlig.

§ 4.2 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørselspiler angitt i plankartet er veiledende.
Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 4.3 **Fortau og Gang-/sykkelveg (o_FT1 og o_GS1 – o_GS6)**

Fortau o_FT1 og gang-/sykkelveg o_GS1 – o_GS6 er offentlig.

Det tillates varelevering via o_GS5.

§ 4.4 **Annen veggrunn – grøntareal (o_VG1 – o_VG6)**

Annen veggrunn – grøntareal o_VG1 – p_VG6 er offentlig.

Grøntarealene langs Moafjæra, o_VG5 og o_VG6 skal gis en grønn og urban karakter. Arealene skal beplantes med trær og gis et parkmessig og urbant uttrykk. Det tillates ramper for å ta opp nivåforskjeller.

§ 4.5 **Kollektivholdeplass (o_KH1 – o_KH4)**

Kollektivholdeplass o_KH1 – o_KH4 er offentlig.
Det skal oppføres lehus/busskur innenfor o_KH3 og o_KH4.

§ 4.6 **Torg/parkering (TP1)**

Torg/parkering TP1 skal opparbeides med varelevering, bakkeparkering, nedkjøring til parkeringskjeller, sykkelparkering, renovasjon, samt ha innslag av beplantning.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 **Park (o_PK1 – o_PK2)**

Park o_PK1 og o_PK2 er offentlig og skal ha universell utforming.

Park o_PK1 skal ha urban karakter og opparbeides med harde flater, innslag av vegetasjon og belysning.

Park o_PK2 skal opparbeides med større innslag av grønne flater, tursti, beplantning, benker og belysning.

Vedtekter

for Borettslaget Moafjæra 6
org nr 917 510 679

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.10.18, endret på ordinær generalforsamling 22.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Moafjæra 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Levanger kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 Overordnet sameie
Overordnet sameie Borettslaget Moafjæra 6 er eier av samleseksjon bolig i Sameiet Moafjæra 6 A-D (gnr./bnr. 314/434) og samleseksjon bolig i Sameiet Moafjæra 6 E-H (gnr./bnr.314/435).

1-4 Parkering
Hver andel gis bruksrett til en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.
Dette gjelder også for de andeler som evt. har kjøpt ekstra plass.

Bruksretten til parkeringsplassen er knyttet til andelen og kan kun overdras sammen med andelen. Bruksrett til parkeringsplassen kan leies ut til andre beboere i borettslaget uten godkjenning fra styret.
All parkering for øvrig skjer på parkeringsplasser utomhus.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringsplassene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Kontingent for uteområdet fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. seksjon. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Det skal bestrebes at styret skal bestå av representanter fra både Moafjæra 6 B og Moafjæra 6 F.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg annethvert av valgkomite med komiteleder og to komitemedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Kommuneplan

Levanger kommune

Eiendom: 314/434/0/2
Adresse: Moafjæra 6F
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Sentrumsformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

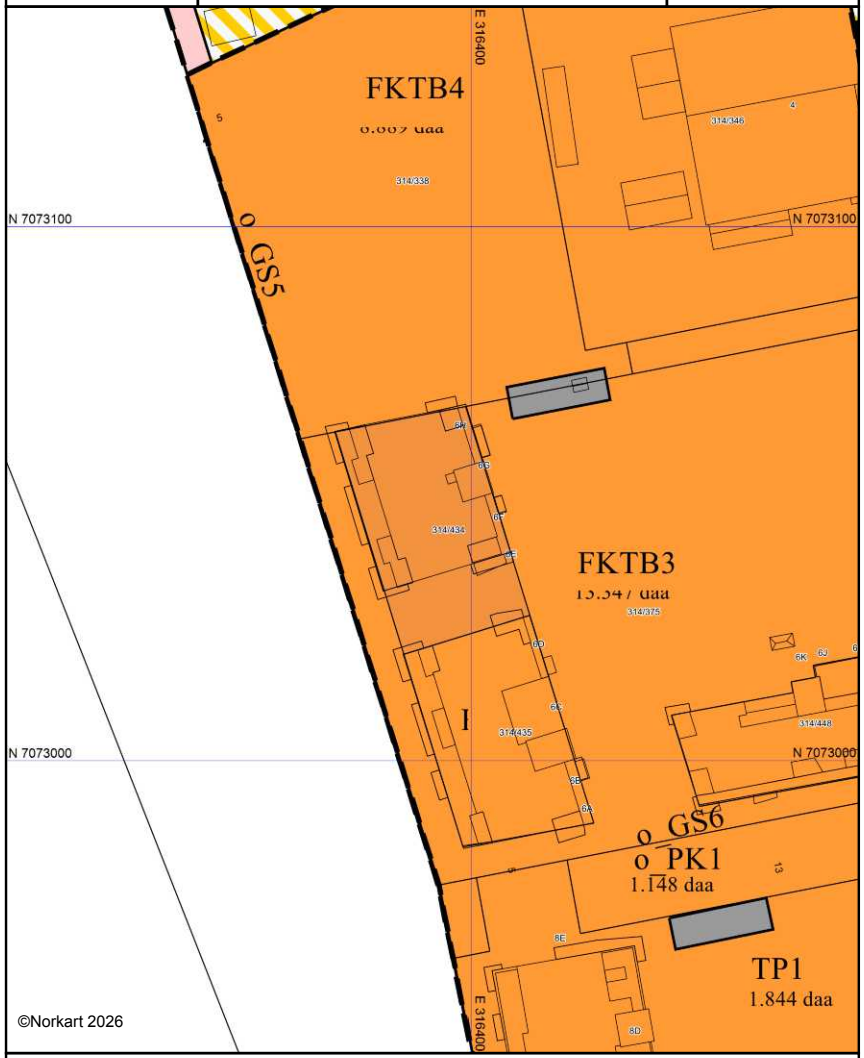
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 314/434/0/2
Adresse: Moafjæra 6F
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Norconsult

Moafjæra 6F

3 etg



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

MOAFJÆRA 6F

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Moan studentbolig	Linje 604, 635, 640, 680, 741	3 min / 0.3 km
Levanger stasjon	Linje F7, R70	19 min / 1.7 km
Trondheim Værnes		45 min

SKOLER

Halsan barneskole (1-7 kl.)	158 elever, 9 klasser	4 min / 3 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	397 elever, 25 klasser	7 min / 3.4 km
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.)	145 elever, 12 klasser	8 min / 4.3 km
Frol barneskole (1-7 kl.)	494 elever, 43 klasser	7 min / 5.8 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 32 klasser	7 min / 2.3 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	10 min / 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Moan Levanger	4 min
Levanger ? Levangken, Norway	4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

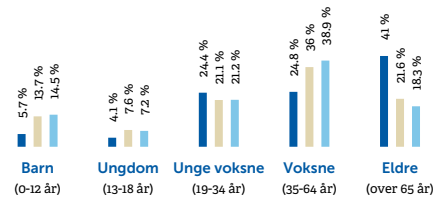
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Ruffen Kanvas-barnehage (1-6 år)	66 barn	8 min / 0.7 km
Staup barnehage (1-5 år)	45 barn	20 min / 1.7 km
Momarka barnehage Avd Momarka (0-5 ...	75 barn	23 min / 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Moan Levanger	Post i butikk, PostNord	4 min / 0.3 km
Meny Magneten		5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

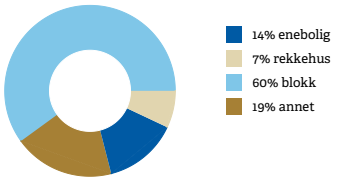
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 79/100

SPORT

Levanger Fritidspark	Friidrett, sandvolleyball	6 min / 0.6 km
Kunstgress nye Levanger fotballstadi...	Fotball	7 min / 0.6 km
Levanger Gym Helsestudio		6 min
Care Treningssenter Levanger		16 min

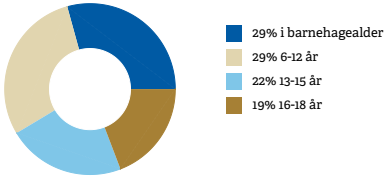
BOLIGMASSE



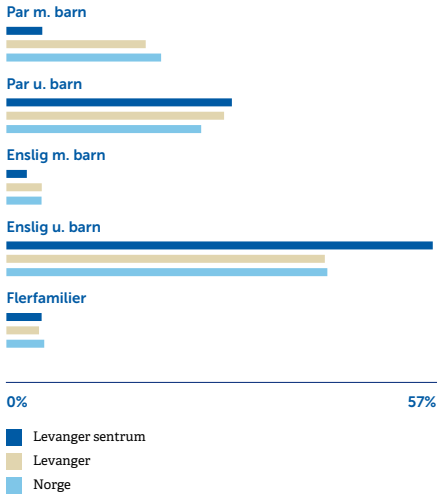
VARER/TJENESTER

Magneten	8 min
Vitusapotek Magneten	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

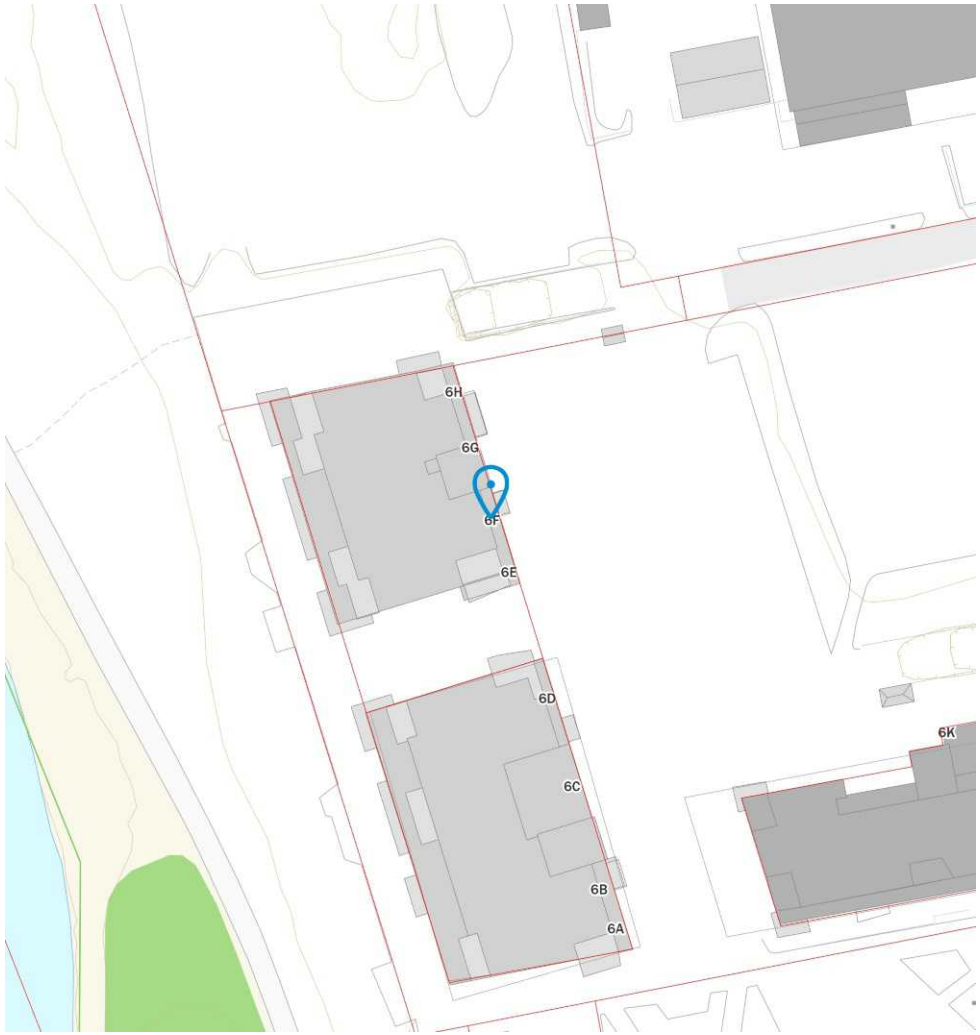


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260078 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Moafjæra 6F, 7606 Levanger.
Andelsnr. 37 i BORETTSLAGET MOAFJÆRA 6, org.nr. 917510679, Levanger kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 51260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.04.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no