

Velkommen til

Helga den fagres gate 5, 7600 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Helga den fagres gate 5
7600 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-	**BRA/BRA-i**	90 / 85 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 601 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	2 295 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 896 090,-	**Byggeår**	2021
Felleskostnader pr. mnd.	kr	15 108,-	**Etasje**	3

Energimerke B

Velkommen til Helga den fagres gate 5!

En luftig og moderne leilighet med svært praktisk beliggenhet på Levanger brygge. Fra leiligheten nyter man fin utsikt mot Levangersundet og man har gode solforhold på terrassen. Leiligheten er oppført i 2021 og frem står i god stand og med lite bruksslitasje.
Av flere foretrukne kvaliteter ønsker vi å fremheve følgende:
- Vannbåren gulvvarme som er inkludert i felleskostnadene (a-konto)
- Parkeringsplass i p-kjeller.
- Enkel adkomst fra alle plan via heis.
- Kort vei til alle servicefasiliteter.
- 2 romslige soverom.
- Innvendig bod i tillegg til en bod i kjeller.
- Store vindusflater som slipper inn masse lys.
- Flotte fellesområder og felles takterrasse.

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
Helga den fagres gate 5, 7600 Levanger

Registerbetegnelse
Andelsnr. 34 i BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE, org.nr. 925166235, Levanger kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 895 000,-
Prisantydning	kr	2 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 295 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 896 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 906 790,-

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 15 108,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkl. bla. kommunale avgifter, forsikring (bygget), renholdstjenester, styrehonorar, løpende vedlikehold (bygget), forretningsførerhonorar m.m.

Kostnadene fordeles på følgende poster:
Felleskostnader: Felleskostnad renter IN kr 9 415,-
Felleskostnad driftsdel kr 3 930,-

Tilleggsytelser: Tillegg renovasjon kr 408,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 489,-
Kostnad målingsbasert avregning kr 107,-
Medlemskontingent TOBB kr 29,-
Parkering kr 100,-
Måler: 1122 Varme BRL Levanger Brygge: 1122/34 A konto Varme (241 - 34) kr 630,-
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 122 535 000,- pr 05-02-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517330948, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 05.02.2026: 94 547 500
Andel av saldo: 2 295 000
Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 01.01.2035 (siste termin 31.12.2065)
Flytende rente og avdragsfrihet til 31.12.2035

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfrihet til 31.12.2035
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2035 utgjøre ca kr 2 591,- per måned for denne boligen.

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
Andelseierne er ansvarlig 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 forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: Klare Finans. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Sikringen
kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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: 85 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 9 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.

Antall soverom
2
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
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles parkeringskjeller

Borettslagets eiendom
Gnr. 315, Bnr. 112, Levanger kommune.
Borettslaget er pent opparbeidet med asfaltert inngangsparti og flotte fellesområder med grøntareal og beplantning, samt felles takterrasse.

Byggeår
2021 ifølge takstmann.

Innhold
3. etg: Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, entré og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i felleskjeller.

Standard
Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malt overflate i himling. Rommet inneholder åpen dusj med dører, vegghengt wc med innebyggd sisterne og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin. Det er sluk av plast type med fall til denne. Nedsenket gulv i dusjsonen. Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluftsmulighet via dørterskel.

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Integrerte hvitevarer.

Beliggenhet
Leiligheten har en ypperlig og praktisk beliggenhet i hjertet av Levanger sentrum. Leiligheten ligger fint til i 3. etasje. Like rundt hjørnet har man tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner som restauranter, jernbanestasjon, buss/taxisentral, post, dagligvare og vinmonopol.

Innen 1 km når man Nord Universitet/Røstad som gir et rikt sport- friluftstilbud. Her har man flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og bademuligheter. Trønderhallen tilbyr aktiviteter som 3Ttreningssenter, svømmehall, klatrevegg og innendørshall.

Beliggenheten er ettertraktet som følge av de korte avstandene til de største jobb- og studiestedene. Nord Universitet ligger ved Røstad innen gang/sykkelavstand, som tilbyr utdanningen innen bl.a førskolelærer, lærer, idrettsfag, musikk og helsevern. Sykehuset Levanger ligger også innen en 5 minutters sykkeltur.

Avstander:
- Levanger torg og rådhus: 400 m
- Treningssenter/svømmehall: ca. 500 m / ca. 1 km
- Sykehuset Levanger: ca. 1,2 km
- Universitetet/Røstad: 1 km
- Togstasjon ca. 650 m

Adkomst
Se kart. Det vil bli skiltet i regi Eiendomsmegler 1 ved fellesvisninger.

Byggemåte
Bygningen opplyses å være oppført i 2021 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Leilighet beliggende i et leilighetsbygg. Inspisert leilighet ligger i 3.etg. med adkomst via trapp og heis. Utgang til balkong fra stue. Beskrivelse ihht vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 for leiligheten datert 18.03.2022.

Oppvarming
Oppvarming med vannbåren gulvvarme og strøm.
Vannbåren varme betales A-konto via felleskostnadene.

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 Lys grønn
Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Du kan søke om grønt boliglån i SMN 1 når du kjøper en bolig som har energikarakter A eller B. Dette gir deg en lavere rente med bedre vilkår. Les mer om grønne lån på https://www.sparebank1.no/nb/smn/privat/lan/boliglan/gront-boliglan.html

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv leveranse via borettslaget.

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 bolig/forretning/kontor og uteoppholdsareal iht. reguleringsplan Levanger Brygge id L2015011, og er avsatt til sentrumsformål, nåværende iht. kommunedelplan id L2013007.

Utsnitt av kommuneplankart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av komplett kommunedelplan ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

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

Skattemessig formuesverdi
Ligningsverdi i altinn for denne eiendommen:
kr 943 664 2024
Sekundærverdi kr 3 774 657,-.

Andel felles formue
kr 51 570,- 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 er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Eier
Astrid Alfnes Larsen

Heftelser og servitutter
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
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % 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).
Visningshonorar kr 2 500,- (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. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 10.000,-
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. 6.870,-

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 Åge Semb i Takst Midt AS den 18-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2: 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:
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? Ja. Det ble satt ut feller for skjeggkre i flere leiligheter. Det ble ikke funnet i denne leiligheten, men i noen andre leiligheter i samme oppgang. Tiltak ble iverksatt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Brannalarmen ble i begynnelsen utløst unødig ifm. matlaging. Sensorene i leilighetene ble skiftet og vi kjenner ikke til problemer etterpå.

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 17.02.2026
- Tilstandsrapport datert 18.02.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Hustegninger
- Ferdigattest
- Kommuneplankart
- Detaljregulering
- Reguleringsplankart
- Vedtekter
- Husordningsregler
- Prokoll generalforsamling
- Innkalling m/ regnskap og budsjett

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




Helga den Fagres gt. 5
AVISER
































Havna Scene





Tekniskrom










TOBB





TAKST midt

Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

bankID SIGNERT 17.02.2026
Larsen, Astrid Alfnes

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

Astrid Alfnes Larsen

Boligen

Helga Den Fagres Gate 5
7600 Levanger

5037-315/112/0/1

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Det ble satt ut feller for skjeggkre i flere leiligheter. Det ble ikke funnet i denne leiligheten, men i noen andre leiligheter i samme oppgang. Tiltak ble iverksatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **Ja**

Brannalarmen ble i begynnelsen utløst unødig ifm. matlaging. Sensorene i leilighetene ble skiftet og vi kjenner ikke til problemer etterpå.

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

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 315, bnr. 112, snr. 1
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²

Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14432-2248 **Referansenummer:** CS3676

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Åge Chr. Holtermann Semb

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb
Uavhengig Takstingeniør
aage@takstmidt.no
970 74 282

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, brannceller 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.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:
Bygningen opplyses å være oppført i 2021 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Leilighet beliggende i et leilighetsbygg.
Inspisert leilighet ligger i 3.etg. med adkomst via trapp og heis.
Utgang til balkong fra stue.

HOVEDKONKLUSJON
Normalt godt vedlikeholdt leilighet.
Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

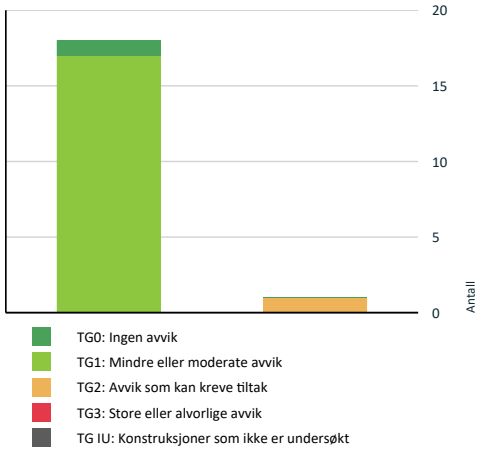
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.
Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.
Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer med isolerglass fra byggeår.
Store vinduer, en må påregne at de henger litt på karm.

TG 1 Dører

Ytterdør fra byggeår.
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass.

Balkongdør fra byggeår.
Balkongdøra er med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2.etg.
Balkong med et betongdekke overlagt med spaltegulv av impregnerte materialer.
Balkongen har rekkverk av metall med glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv- Flis, parkett.
Vegger- Malt overflate, flis.
Himling- Malt overflate.

God takhøyde fra 2,6 til 2,9 meter inne i leiligheten.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendig dører er glatte dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det opplyses om skjeggkre inne i bygget.
Limfeller opplyses være satt ut.
Selgere opplyser om ingen funn i denne leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses om skjeggkre inne i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sanering av dette er ivaretatt i regi av borettslaget.
Kontakt borettslaget for å innhente informasjon vedrørende status på dette problemet i bygget.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malt overflate i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med dører, vegghengt wc med innebyggd sisterne og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk av plast type med fall til denne. Nedsenket gulv i dusjsonen.
Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluftsmulighet via dørterskel.

Dokumntert utførelse på badet.





3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg.
Malt innvendig tak.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder åpen dusj med dører, vegghengt wc med innebyggd sisterne og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluftsmulighet via dørterskel.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Innvendig hovedstoppekraner etablert i fordelingsskap vann på bad.
Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på bad, dette er et kombinert skap med fordeling gulv-varme.
Vannmåler på varmt og kaldt vann.
Det er ingen varmtvannsbereder inne i leiligheten, varmtvann er felles for borettslaget.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten ventilers via balansert ventilasjonsanlegg plassert på bod.
Filter opplyses byttes en gang i året.
Siste filterbytte opplyses være utført 05.03.2025.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp via vannbåren gulv-varme.
Fordelingsskap gulv-varme etablert på på bad.
Ihht. oversikt i skap er det varme knyttet opp mot dette anlegget i stue, stue/gang.

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.

Sikringsskap er plassert .
Skapet inneholder sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Installasjon av leiligheten
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?
   Nei
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

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

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

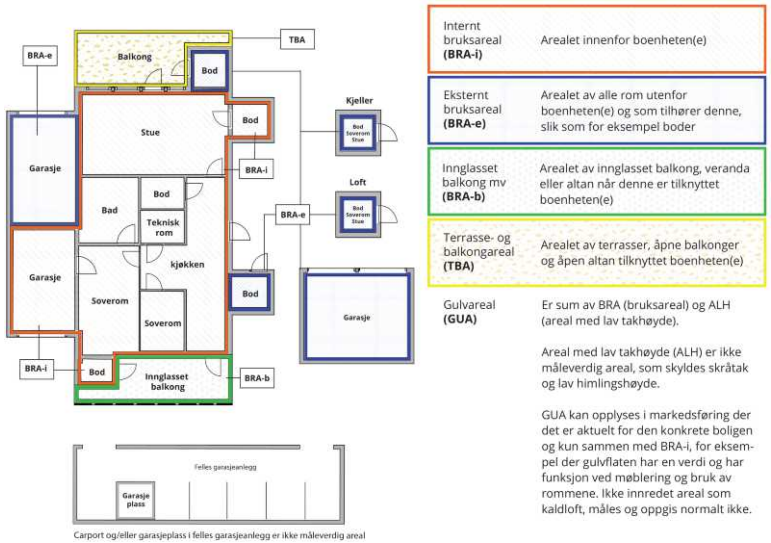
Hva er måleverdig areal?

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.

Helga den fagres gate 5 , 7600 LEVANGER
Gnr 315 - Bnr 112
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	85	5		90	9
SUM	**85**	**5**			**9**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, entré, bod	Bod i kjeller	

Kommentar

BRA-e er areal i bod i fellesareal i kjeller.
Denne er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Astrid Alfnes Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	112		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helga den fagres gate 5

Hjemmelshaver
Borettslaget Levanger Brygge

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE	925166235			Alfnes Sigmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	01.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.03.2022		Gjennomgått		Nei
Planskisse	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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	
Helga den fagres gate 5, 7600 LEVANGER	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261070**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300854439**
Gårdsnummer **315**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0303**



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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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
75,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
82,14 kWh/m²	**8 769 kWh**

Helga den fagres gate 5, 7600 LEVANGER

Detaljering

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

Helga den fagres gate 5, 7600 LEVANGER

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

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.

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

https://www.enova.no/energimerking

ORDENSREGLER

FOR

Levanger Brygge

Vedtatt på generalforsamlingen 10.5.2022,

sist endret på ordinær generalforsamling 04.06.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Trivsel for alle er et nøkkelord.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Det skal være ro mellom kl 2300 og kl 0700.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- regelmessig rengjøring av sluker og dusjhoder
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller matingsplass for fugler
- Balkongflagg: Størrelse på flagg skal være 100 cm. Stangen skal ha en lengde på 150 cm. Monteres 170 cm over balkong gulvet.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser/screen, plattinger, faste levegger, parabolantenne og varmepumpe eller lignende. Det må også søkes om å innglassere balkong.

Ekstra arbeid/kostnader ved vedlikehold på grunn av slikt utstyr tilligger andelseieren.

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Styret har utnevnt en hage- og trivselskomite som samarbeider med styret.

Det er ikke tillatt for beboere å sette egne ting i trappegang/takterrasse.

Utenfor egen inngangsdør kan beboerne pynte.

På takterrassen kan man ha med egne solstoler/solsenger, men disse må tas med inn etter bruk.

Søppel håndteres i henhold til renholdsverkets rutiner og pålegg.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte områder.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkeringskjeller er felles for alle seksjonene i bygget. Parkeringsplassene er merket med nummer og tinglyst som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Av hensyn til brannfare og tiltrekking av skadedyr, skal parkeringsplassen ikke benyttes til lagring eller oppbevaring av annet enn kjøretøyer.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Sykler skal settes på anvist plass.

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser utomhus, og er henvist til de offentlige parkeringsplassene for egen og gjesters del.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Dyr skal ikke slippes løs på innvendige eller utvendige fellesarealer.

7. Andre bestemmelser

- Grilling

Elektrisk grill og gassgrill på balkong og takterrasse er tillatt. Gassflasker skal oppbevares på balkong og ikke i kjellerbod eller garasje. Den som griller må ta hensyn til brannfare å sette seg inn i riktig bruk av gassgrill og oppbevaring av gassflaske. Videre sørge for at naboer ikke sjeneres.

Kulegrill og engangsgrill er ikke tillatt.

- Balkongflagg er opp til den enkelte om man ønsker. Men det skal være samme størrelse. Se pkt. 3.

- Advent/julebelysning på balkong ønskes hvite lys, ikke blinkende.

- Stell og pynting av blomsterkrukkene utenfor inngangene, er trivsel- og hagekomiteens sitt ansvar

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene medfører mistrivsel hos naboene, og vil påvirke vårt felles Bomiljø. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre pålegg og salg, jfr. Vedtektenes pkt. 6.

Vedtekter
for Borettslaget Levanger Brygge
org.nr 925 166 235

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøte 14.05.2020, sist endret 04.06.2024 på ordinær generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Levanger Brygge 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.

(2) Borettslaget består av 49 andeler, hvor det er mulighet for TOBBs modell «Leie-før-eie» dersom det er usolgte andeler ved ferdigstillelse. «Leie-før-eie» gir medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at noen av boligene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Parkering

(1) Andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass hver i parkeringskjeller. Unntatt er andel 7, 14 og 20, som ikke har parkering.

Bruksretten skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

(2) 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.
Det samme gjelder øvrige parkering parkeringsplasser dersom styret har saklig grunn.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(4) Enkelte andelseiere kan gis rett til mer enn en parkeringsplass.

(5) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

1-4 Overordnet sameie

Borettslaget Levanger Brygge er eier av seksjon nr. 1 i Sameiet Levanger Brygge (gnr.315 bnr. 112). Sameiet består av borettslaget som samleseksjon bolig og næringsareal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i løpet av ett år (12 måneder). Slik overlating skal meldes skriftlig til styret før bruksoverlating tar til. Meldingen skal inneholde telefonnummer og navn på bruker og antall medbrukere. Meldingen skal inneholde tidsrommet for bruksoverlatingen (Tilført av GF 4.6.24).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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.

(8) Andelseieren er ansvarlig for ekstra kostnader ved vedlikehold som påføres sameiet/borettslaget på grunn av installasjoner (antenner, solskjerming o.l.) montert av andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 4 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Velge valgkomite. Valgkomiteen skal før neste generalforsamling legge frem forslag på kandidater som skal velges. Styret tilskriver valgkomiteen i god tid før generalforsamlingen med opplysning om hvilke verv som skal besettes (tilført av GF 4.6.24).

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelse om prinsippet «Leie-før-eie», jf pkt 1-1, 2 ledd.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge

Tid: Mandag 05.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Havna Scene

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

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024
Se vedlagt årsmelding på siste side.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg:
Rigmor Synnøve Brekken

5.2 Varamedlem for 1 år
På valg:
Marit Kristine Wang Eriksen
Lindis Semb

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Arnfinn Aasen
Øivind Haugberg

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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.

15.04.2025
Borettslaget Levanger Brygge
styret

Borettslaget Levanger Brygge - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 100 012	1 681 224	2 100 000	2 205 000
Felleskostnader kapitaldel		5 829 458	5 508 770	6 344 457	5 642 739
Inntekter garasjer		103 200	110 400	103 200	103 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		347 410	316 932	341 000	370 000
Andre tillegg		190 512	131 100	197 700	221 550
Andre driftsinntekter	1	45 400	12 148	0	0
Innbetaling IN-ordning		4 500 000	16 362 500	0	0
Sum driftsinntekter		13 115 992	24 123 074	9 086 357	8 542 489
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-65 663	-64 796	-68 894	-71 150
Styrehonorar		-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-13 440	-13 440	-13 440	-13 440
Forretningsfrørerhonorar		-95 198	-92 260	-95 200	-98 400
Honorar administrative tjenester		-1 552	-16 928	0	0
Eksterne honorar	3	-14 748	-49 773	-11 000	-11 500
Kontingent boligbyggelag		-23 725	-21 600	-23 400	-25 550
Kontingent/felleskostnader	4	-395 908	-374 608	-461 200	-461 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-157 674	-197 222	-179 700	-196 250
Renholdstjenester		-234 372	-236 038	-264 000	-275 300
Løpende vedlikehold	6	-85 544	-86 130	-120 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	7	-200 000	0	-200 000	-270 000
Elektroniske fellesavtaler		-347 427	-320 182	-341 000	-370 000
Forsikring		-9 531	-3 148	0	-9 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-190 253	-174 315	-224 300	-246 000
Eiendomsavgifter		-322 672	-322 121	-338 000	-339 000
Energi, felles		7 195	13 090	0	-10 000
Andre driftsutgifter	8	-63 630	-65 874	-132 700	-132 700
Sum driftskostnader		-2 314 142	-2 105 344	-2 572 834	-2 709 990
DRIFTSRESULTAT		10 801 850	22 017 729	6 513 523	5 832 499
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		98 340	78 034	0	0
Finanskostnader		-5 831 910	-5 519 745	-6 344 457	-5 642 739
Netto finansposter		-5 733 570	-5 441 711	-6 344 457	-5 642 739
Resultat frør skattekostnad		5 068 280	16 576 018	169 066	189 760
OrdinNør resultat etter skatt		5 068 280	16 576 018	169 066	189 760
ÅRSRESULTAT	9, 13	5 068 280	16 576 018	169 066	189 760
Disponering av totalresultat:		5 068 280	16 576 018	169 066	189 760
Overført til annen egenkapital		568 280	213 518	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		4 500 000	16 362 500	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	245 070 000	245 070 000
Maskiner	10	11 114	16 671
Andre anleggsmidler	10	803 942	811 825
Sum anleggsmidler		245 885 056	245 898 495
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	25 899
Forskutterte kostnader MBU	11	637 934	647 243
Periodiserte kostnader	11	98 190	126 060
Mellomregning Klare Finans	11	63 026	69 623
Opptjente renter	11	98 340	78 034
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 635 477	826 722
Sum omløpsmidler		2 532 967	1 773 581
SUM EIENDELER		248 418 023	247 672 076

Borettslaget Levanger Brygge - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	20 862 500	16 362 500
Annen egenkapital	13	1 386 155	817 875
Sum egenkapital		22 738 655	17 670 375
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	600 000	400 000
Sum avsetninger og forpliktelser		600 000	400 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	101 672 500	106 172 500
Borettsinnskudd	15, 17	122 535 000	122 535 000
Sum langsiktig gjeld		224 207 500	228 707 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 080	28 404
Skyldig off. myndigheter		23 332	23 160
Forskudd kunder		165 182	171 504
Forskutterte inntekter MBU		580 766	485 863
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 541	5 470
Påløpte renter		30 835	29 688
Påløpte kostnader		51 131	150 112
Sum kortsiktig gjeld		871 868	894 201
Sum gjeld		225 679 368	230 001 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 418 023	247 672 076
Pantstillelser	15	224 207 500	228 707 500

Sted:_____, dato:_____

Rigmor Synnøve Brekken Leder	Hans Øren Styremedlem	Ole Øystein Nesjø Styremedlem

Org.nr: 925 166 235 - 1122

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 løpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ¡konomiske verdi p³ bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig 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 (5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. 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 egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebØrer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og føres 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 ekstraordinØrt, 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 gjøres 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 første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	10 000	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	-10 000
Salg av nøkler, l³ s, adgang. etc.	1 000	0
Viderefakturering	13 375	8 590
Salg fra Vippsløsning	21 025	13 558
Sum andre inntekter	45 400	12 148

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	38 750	38 250
Arbeidsgiveravgift	20 376	17 482
Feriepenger	5 541	5 470
Reisekostnader	995	3 595
Sum personalkostnader	65 663	64 796

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

Borettslaget Levanger Brygge - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	6 094	13 906
Juridisk r³ dgivning	0	22 938
Teknisk r³ dgivning	-2 419	2 419
Sum eksterne honorarer	14 748	49 773

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	395 908	374 608
Sum felleskostnad velforening/sameie	395 908	374 608

Boligselskapet er underlagt Sameiet Levanger Brygge. Seksjonseriene betaler inn i sameiet iht eierbrøk.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	4 286
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	89 349	74 841
Avtale om varme, ventilasjon og sanitØrtjenester	68 325	97 615
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	0	20 480
Sum drifts- og serviceavtaler	157 674	197 222

Note 6 - Lø PENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	56 104	38 353
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	2 033
Reparasjon og vedlikehold uteområ³ de	15 717	33 835
Reparasjon og vedlikehold annet	13 723	11 909
Sum vedlikehold	85 544	86 130

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	200 000	0
Sum periodisk vedlikehold	200 000	0

Avsetning til fremtidig vedlikehold iht budsjettet for 2024.

Org.nr: 925 166 235 - 1122

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 101	9 752
Kontorrekvisita, trykksaker	1 956	2 483
Drift maskiner	2 000	2 339
Kontingent	3 100	0
Gaver	180	925
Generalforsamling/årsmøte	5 918	15 567
Kurskostnader	9 450	12 500
Bankgebyrer	858	10 823
Andre gebyrer	4 105	2 053
Tilskudd bomiljø	24 045	4 942
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 435	0
Julebord/styresamling	6 482	1 590
Andre kostnader	0	2 899
Sum andre driftsutgifter	63 630	65 874

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	879 380	1 452 422
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 068 280	16 576 018
Tilført avsetninger	200 000	400 000
Tilbakeført avskrivning	13 440	13 440
Tilgang av anleggsmidler	0	-800 000
Opptak lån	0	122 535 000
Avdrag lån	0	-122 535 000
Avdrag IN ordning	-4 500 000	-16 362 500
Årets endring i disponible midler	781 720	-173 042
Disponible midler i periodens slutt	1 661 099	879 380
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-400 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-200 000	-400 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-600 000	-400 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 061 099	479 380

Borettslaget Levanger Brygge - Noter 2024

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Park. plass	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 784	800 000	23 649	6 701 936	238 368 064
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 784	800 000	23 649	6 701 936	238 368 064
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 670	0	19 707	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 114	800 000	3 942	6 701 936	238 368 064
Årets avskrivninger :	5 557	0	7 883	0	0
Antatt levetid i år :	5		3		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Det er anskaffet en robotgressklipper i 2021.
Bygninger er anskaffet i år 2020 og 2021.
Tilgang i 2023 er kjøp av garasjeplasser, disse avskrives ikke.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	17 055	17 463
Bankinnskudd	1 618 422	809 259
Sum bankinnskudd	1 635 477	826 722

Org.nr: 925 166 235 - 1122

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	17 670 375	1 494 357
Andelskapital 01.01	490 000	490 000
Andelskapital 31.12	490 000	490 000
Annen egenkapital 01.01	817 875	1 004 357
¡ rets resultat	5 068 280	16 576 018
Korrigering tidligere ³ rsresultat	0	-400 000
J ustering for innbetaling IN-ordning	-4 500 000	-16 362 500
Annen egenkapital 31.12	1 386 155	817 875
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	16 362 500	0
Innbetalt IN-ordning i ³ r	4 500 000	16 362 500
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	20 862 500	16 362 500
SUM EGENKAPITAL 31.12	22 738 655	17 670 375

Andelskapitalen er kr 490 000 fordelt p³ 49 andeler ¯ kr 10 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	600 000	400 000
Sum avsetninger	600 000	400 000

Bokfnrt kr 400 000 i fremtidig vedlikehold iht generalforsamling av 10.05.22.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokfnrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	245 070 000
Restgjeld 31.12	224 207 500

P³ lydende pantstillelser var 500 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Borettslaget Levanger Brygge - Noter 2024

Note 16 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:	Refinansiering av oppfnringsl³ n
L³ nenummer:	90517330948
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2065
Opprinnelig l³ nebelnp:	122 535 000
L³ nesaldo 01.01:	106 172 500
Avdrag i perioden:	4 500 000
L³ nesaldo 31.12:	101 672 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	101 672 500
Andelssaldo 01.01:	16 362 500
Innbetalt IN i perioden:	4 500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	20 862 500
Sum pantegjeld for l³ n:	122 535 000

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90517330948	1	4 100 000	4 100 000
	1	4 000 000	4 000 000
	1	3 800 000	3 800 000
	1	3 750 000	3 750 000
	1	3 725 000	3 725 000
	1	3 500 000	3 500 000
	1	3 125 000	3 125 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 645 000	2 645 000
	2	2 525 000	5 050 000
	2	2 495 000	4 990 000
	1	2 395 000	2 395 000
	2	2 295 000	4 590 000
	1	2 275 000	2 275 000
	2	2 195 000	4 390 000
	1	2 175 000	2 175 000
	2	2 095 000	4 190 000
	1	2 050 000	2 050 000
	1	2 045 000	2 045 000
	1	2 000 000	2 000 000
	2	1 995 000	3 990 000
	2	1 875 000	3 750 000
	1	1 825 000	1 825 000

Org.nr: 925 166 235 - 1122

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

1	1 725 000	1 725 000
1	1 645 000	1 645 000
1	1 575 000	1 575 000
1	1 395 000	1 395 000
1	1 345 000	1 345 000
1	1 312 500	1 312 500
1	1 095 000	1 095 000
1	1 075 000	1 075 000
1	995 000	995 000
1	945 000	945 000
1	895 000	895 000
1	800 000	800 000
1	695 000	695 000
1	495 000	495 000

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 90517330948 har fŋrste avdrag 30.06.2036 med kr 677 064	1	4 100 000	4 550
	1	4 000 000	4 440
	1	3 800 000	4 218
	1	3 750 000	4 162
	1	3 725 000	4 134
	1	3 500 000	3 885
	1	3 125 000	3 468
	1	3 000 000	3 330
	1	2 900 000	3 219
	1	2 745 000	3 047
	1	2 675 000	2 969
	1	2 645 000	2 936
	2	2 525 000	2 802
	2	2 495 000	2 769
	1	2 395 000	2 658
	2	2 295 000	2 547
	1	2 275 000	2 525
	2	2 195 000	2 436
	1	2 175 000	2 414
	2	2 095 000	2 325
	1	2 050 000	2 275
	1	2 045 000	2 270
	1	2 000 000	2 220
	2	1 995 000	2 214
	2	1 875 000	2 081
	1	1 825 000	2 026
	1	1 725 000	1 915
	1	1 645 000	1 826
	1	1 575 000	1 748
	1	1 395 000	1 548
	1	1 345 000	1 493
	1	1 312 500	1 457
	1	1 095 000	1 215
	1	1 075 000	1 193

Borettslaget Levanger Brygge - Noter 2024

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

1	995 000	1 104
1	945 000	1 049
1	895 000	993
1	800 000	888
1	695 000	771
1	495 000	549

Org.nr: 925 166 235 - 1122

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	122 535 000	122 535 000
Sum innskudd	122 535 000	122 535 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Levanger Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Levanger Brygge

Styreleder	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Hans Øren (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ole Øystein Nesjø (sign.)	31.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE.

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: HTUEC-B3O1P-67CB1-OO2Q6-ZA6VI-4HXM3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2025-04-01 14:16:30 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: HTUEC-B3O1P-67CB1-OO2Q6-ZA6VI-4HXM3

Årsmelding 2024/25 for Borettslaget Levanger Brygge

Årsmeldingen er en oppsummering av styrets arbeid i perioden 04.06.24 – 05.05.25

Styrets sammensetning siste periode

Leder: Rigmor Synnøve Brekken

Nestleder: Ole Øystein Nesjø

Styremedlem: Hans Øren

Varamedlem: Marit Vang Eriksen

Varamedlem: Lindis Semb

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid har også denne perioden vært arbeidskrevende. I tillegg til daglig drift, har vi fortsatt hatt en del oppfølging mot utbygger og leverandører.

Reseksjoneringen av Sameiet Levanger Brygge er nå endelig fullført.

Årsregnskapet for 2024 er gjort opp med et overskudd på kr. 568 280.-

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden fra 04.06.24 -05.05.25

Blant disse sakene har vært til behandling:

- Regnskap/økonomi
- Reseksjonering Sameiet Levanger Brygge
- Gjennomgang av service- og vedlikeholdsavtaler
- Ny avtale med ANEO ang. elbilladeanlegget i parkeringsanlegget
- Bygningsjekk
- Varmeanlegget, varmepumpen
- Brannvern, unødige brannalarmer – avvik, forlengelse av responstid
- Brannkonseptet, siste endring er 0.8
- Vannlekkasje parkeringskjeller
- Ny forretningsavtale med Tobb
- Sosiale tiltak og opparbeidelse av uteanlegget sammen med trivsel- og hagegruppen
- Felles internkontrollsystem, avtale mellom Borettslaget og Sameiet om å bruke Tobb sitt HMS-system Bevar HMS.
- Saker som gjelder HMS
    - Stige som falt ned på plena fra 5. etg.
    - Løsnet beslag på taket til to balkonger

Det har vært arrangert flere dugnader både i hagen og i garasjeanlegget. Beboerne har vært ivrige til å delta, noe som har knyttet oss beboere godt sammen. Investering av plattingen på plena med tilhørende hagemøbler ser ut til å være svært populært. Tenning av julegrana med etterfølgende servering av gløgg og pepperkaker i «lokalet på hjørnet», seksjon 7 var vellykket.

Informasjon til beboerne er fortsatt en utfordring. Styret benytter seg av e-post, SMS, meldinger, oppslag på tavlene i inngangene i hver oppgang. Enkelte beboere har også fått skriv levert i postkassen. Beboerne oppfordres til å benytte «Min Side» i Portalen. Her legges det ut aktuell info. Her finnes også nyttig informasjon om din bolig, borettslaget og Tobb. Du finner den her: https://tobb.bbl.no/minside.

Styret i borettslaget Levanger Brygge

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.25

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Havna Scene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen ledes av styreleder i Borettslaget Levanger Brygge

Vedtak:
Valgt ble: Rigmor Synnøve Brekken velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Marit Wang Eriksen velges som sekretær

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

Vedtak:
Valgt ble: Trond Skevik

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 28

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Årsoppgjøret gjort opp med et overskudd på kr 568 280,-

Styrt etter budsjett

Innspill: Hvilket husleie er akseptabelt å planlegge med videre? Bør tas til drøfting i styret.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årsoppgjøret er gjort opp med et overskudd på kr 568 280,-

Vedtak:

Overskuddet overføres til spare -og vedlikeholds konto

2.3 Revisjonsberetning

Se side 16 og 17

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding på siste side.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets godtgjørelse bør sees i sammenheng med medgått tid. For styreperioden 2024-25 har styreleder registrert tidsbruk på styrearbeid ca 350 timer.

Styret fordeler godtgjørelsen mellom styremedlemmene og varamedlemmene.

GF fastsetter styrehonorar for perioden 04.06.24 - 05.05.25

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 04.06.24 - 05.05.25 ble fastsatt til totalt kr 100 000,-

Styret fordeler godgjørelsen mellom styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Rigmor Synnøve Brekken

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Rigmor Synnøve Brekken

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marit Kristine Wang Eriksen
Lindis Semb

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Lindis Semb og Marit Kristine Wang Eriksen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Arnfinn Aasen
Øivind Haugberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Arnfinn Aasen
Øivind Haugberg

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Som borettslagets delegerte til TOBBs generalforsamling oppnevnes styreleder og nestleder

Protokoll for Borettslaget Levanger Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Marit Kristine Wang Eriksen (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Trond Skevik (sign.)	05.05.2025

Landbruk, miljø og arealforvaltning
Byggesak

FERDIGATTEST

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

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Deres ref:	***Vår ref:*** *ANEROM 2018/6636*	***Dato: 18.03.2022***
Adresse: Gunnlaug Ormstunges gate 6, 7600 LEVANGER	***Eiendom:*** *315/112/0/0*	***Saksnr: 169/22***

Godkjent - Søknad om ferdigattest for deler av tiltak - 5037/315/112 Gunnlaug Ormstunges gate 6 - Levanger Brygge AS

Levanger kommune viser til anmodning om ferdigattest, mottatt her den 15.03.2022.

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

Merknader:
Rammetillatelsen av 05.02.2018 omfatter oppføring av boligblokk på 5 etasjer med næringsarealer i 1. etasje. Ferdigattesten gjelder kun for deler av tiltaket, da noen av næringslokalene mangler ferdigstillelse på bakgrunn av manglende leietakere. Lokalene som ikke omfattes av denne ferdigattesten er omtalt på plantegningene som H3-N1, N2, N3 og N4. Det må søkes egen ferdigattest for denne delen før lokalene tas i bruk. Utover de nevnte arealene omfattes tiltaket i sin helhet av ferdigattesten.

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.

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Ane Ravna Rømo
ane.ravna.romo@levanger.kommune.no
Tlf. 47475523

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

Med hilsen

Ane Ravna Rømo
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

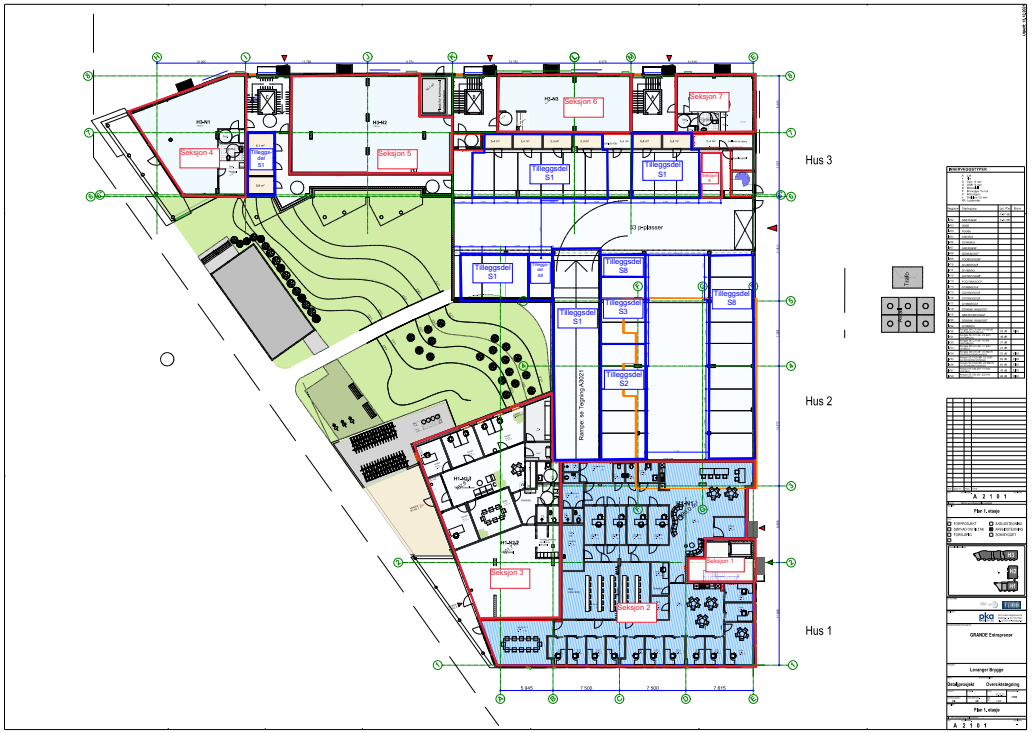
Kopi til:

OTIS AS	Postboks 6419 Etterstad	0605	OSLO
KJELL LIAN AS	Bylundvegen 69	7604	LEVANGER
SWECO NORGE AS	Postboks 80 Skøyen	0212	OSLO
COWI AS	Postboks 6412 Etterstad	0605	OSLO
KUBIKK VENTILASJON AS	Neptunvegen 4C	7652	VERDAL
CAVERION NORGE AS	Moafjæra 10	7606	LEVANGER
SVEBERG RØR AS	E6 Vinne 16	7657	VERDAL
GRANDE ENTREPRENØR AS	Neptunvegen 1	7652	VERDAL
SPRINKLER MIDT-NORGE AS	Sluppenvegen 12E	7037	TRONDHEIM
RAMBØLL NORGE AS	Kobbes gate 2	7042	TRONDHEIM
MUR OG PUSS AS	Postboks 740	7651	VERDAL
LEVANGER BRYGGE AS	Wergelandsveien 12	7500	STJØRDAL
NORCONSULT AS	Okkenhaugvegen 4	7604	LEVANGER
LEVANGER KOMMUNE	Postboks 130	7601	LEVANGER
VITEC AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL
SIVILINGENIØRENE HARBOE OG LEGANGER AS	Elvegata 7	7012	TRONDHEIM

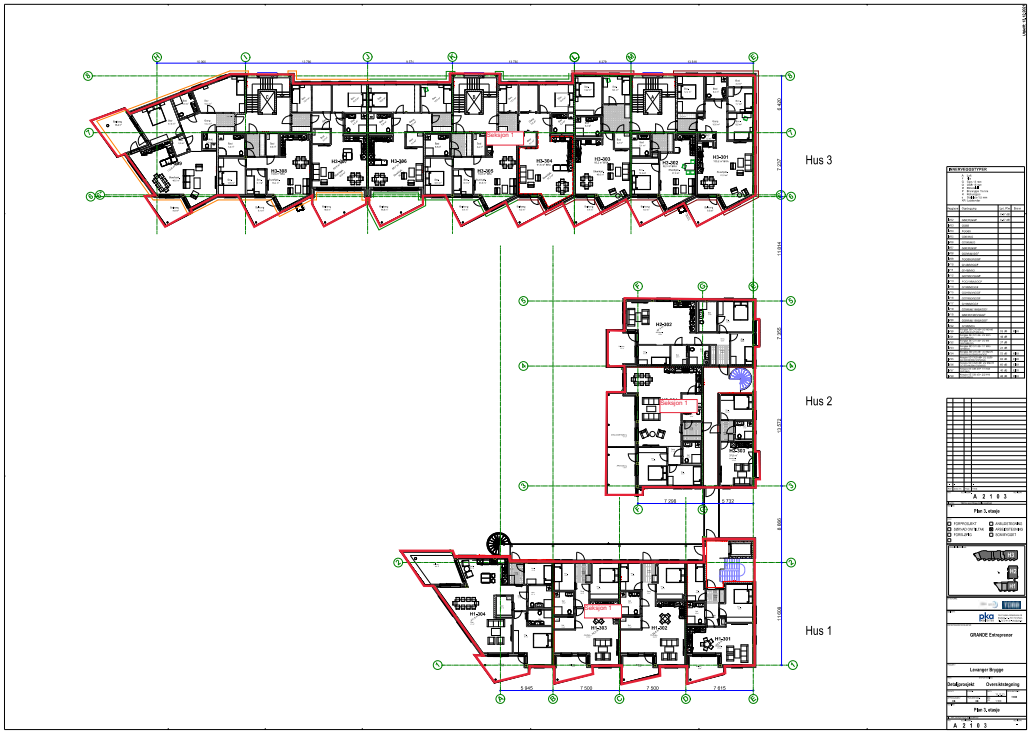
Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

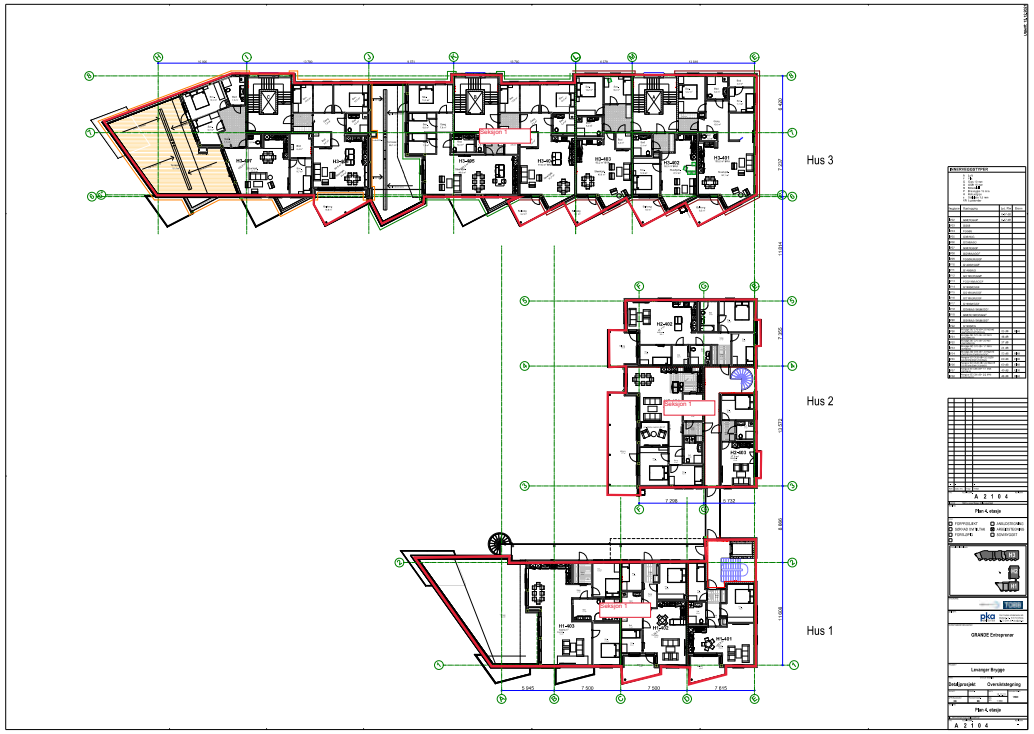
Saksbehandler:
Ane Ravna Rømo
ane.ravna.romo@levanger.kommune.no
Tlf. 47475523

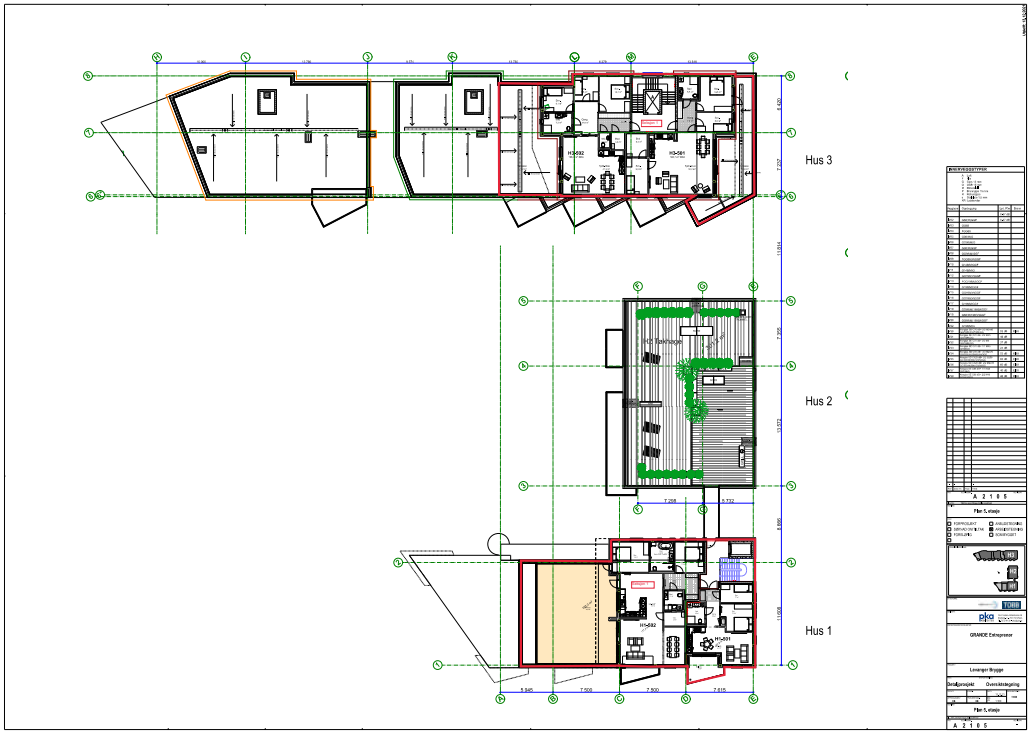
Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.levanger.kommune.no

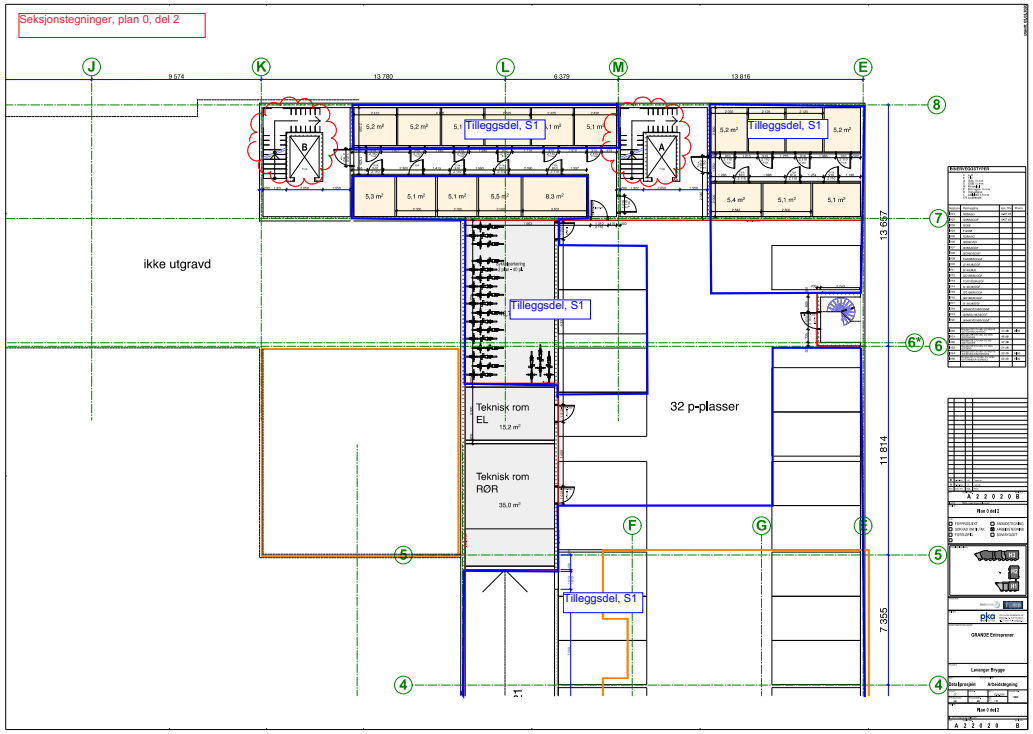


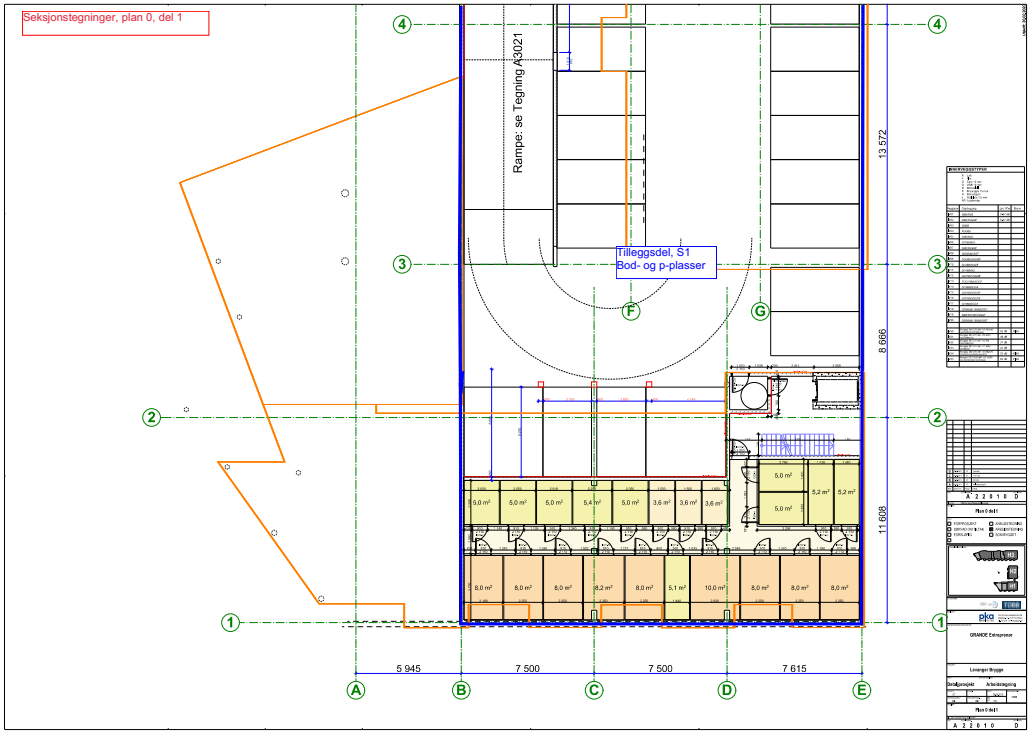

Hus 3
Hus 2
Hus 1


Hus 3
Hus 2
Hus 1


Hus 3
Hus 2
Hus 1
A 2 1 0 4
Plan 4. etasje
GRANDE Entreprenør
Leveranser Bygger
Detaljprosjekt
Oversiktstegning
A 2 1 0 4


Hus 3
Hus 2
Hus 1
A 2 1 0 5
Plan 5. etasje
GRANDE Entreprenør
Leveranser Bygger
Detaljprosjekt
Oversiktstegning
A 2 1 0 5


Seksjonstegninger, plan 0, del 2
J
K
L
M
E
9 574
13 780
6 379
13 816
8
7
6
5
4
13 697
11 814
7 355
Tilleggsdel, S1
Tilleggsdel, S1
Tilleggsdel, S1
Tilleggsdel, S1
ikke utgravd
Teknisk rom EL
15,2 m²
Teknisk rom RØR
35,0 m²
32 p-plasser
F
G
K


Seksjonstegninger, plan 0, del 1
4
3
2
1
Rampe: se Tegning A3021
Tilleggsdel, S1
Bod- og p-plasser
F
G
13 572
8 666
11 608
5 945
7 500
7 500
7 615
A
B
C
D
E

Detaljregulering for Levanger Brygge, del av Gunnlaug Ormstunges gate 6
gnr. 315 bnr. 112

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2015/6866

LEVANGER KOMMUNE
ORDFØRER
Ordfører, Levanger kommune

Planforslag er datert: 06.10.2016
Dato for siste revisjon av plankartet: 18.01.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.03.2017
Dato for godkjennelse: 01.03.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS og datert 06.10.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:
Blandet formål bolig/ forretning/ kontor/ bevertning (1802)
Renovasjonsanlegg (1550)
Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg:
Veg og parkering (2010)
Fortau (2012)
Gatetun (2014)
Gang- og sykkelveg (2015)
Kollektivholdeplass (2073)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til utomhusplan
Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utarbeidet utomhusplan. Planen skal vise atkomster, varemottak, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, støttemurer, beplantning og sandlekeplass/ felles uteoppholdsarealer og utvendig belysning i gater. Situasjonsplanen skal inkludere Helga den Fagres allé fra Kirkegata ned mot Levangersundet.

3.2 Krav til uteoppholdsareal
For ny boligbebyggelse skal det settes av minst 25 m^2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Felles uteoppholdsareal på tak skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. I de delene av uteoppholdsarealet som er avsatt til nedtrapping av takhagen (som vist på situasjonsplanen og plankartet - ca. 370 m^2) skal atkomsten løses i form av trapp og/eller rampe. Trapp og/eller rampe skal utformes på en helhetlig måte som harmonerer godt med nedtrappingen av takhagen - med vekt på estetikk og funksjon.

Det skal anlegges felles sandlekeplass for barn med tilknyttet gode sittemuligheter for voksne. Disse skal være på minst 100 m^2 for hver 25. bolig, og ligge innenfor en avstand på 100 meter fra boligbebyggelsen. Areal for kvartalslekeplass dekkes av uteområdene ved Levanger ungdomsskole inntil ny kvartalslekeplass på Strandparken er etablert/ferdigstilt i henhold til gjeldende områdeplan for Levanger Havn.

Deler av dekke for takhage skal dimensjoneres for jord- og vekstlag på inntil 70 cm. Arealene skal beplantes og ha solrik beliggenhet, tilfredsstille støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

3.3 Grad av utnytting
Maks grad av utnytting er 9 500 m2 BRA inklusive innendørs parkering og boder.

3.4 Tiltak mot støy
Grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med tilhørende veiledning skal overholdes. Dette gjelder støy både fra trafikk og omkringliggende næringsvirksomhet. Dokumentasjon på at støykravene overholdes skal vedlegges i søknad om rammetillatelse. Dokumentasjonen skal ta høyde for både dagens og forventet fremtidig situasjon i området.

Ved eventuelle avvik skal det gjennomføres avbøtende tiltak som;
- Alle leiligheter legges slik at de har minst en stille side.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

3.5 Atkomst
Atkomst til parkeringskjeller for bil og for varelevering til forretning/kontorareal er angitt med pil på plankartet. Det tillates ikke etablert lasteareal for varelevering langs Helga den Fagres allé. Kollektivholdeplass skal være integrert i fortausarealet.

3.6 Parkering
For bilparkering skal det være minimum 0,75 p-plass pr. boenhet og 0,5 p-plass pr. hybel. For næringsareal minimum 1,0 p-plass pr. 100 m2 og for forretning/ kontor 1,0 p-plass pr. 50 m^2.

For sykkelparkering skal det avsettes minimum 1,5 plass pr. bolig og 0,75 plass pr. hybel. For forretning og kontor settes det av minimum 1,0 plass pr. 100 m^2. Sykkelparkering skal ikke berøre felles leke- og uteoppholdsareal.

Parkeringsdekning for bil og sykkel i henhold til bestemmelsene skal angis ved søknad om rammetillatelse. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal være utformet for bevegelseshemmede og 50% av sykkelplassen skal være overdekket.

All boligparkering skal legges til parkeringskjeller. Parkering for forretning/kontorareal tillates i 1. etasje under takhage og bebyggelsen.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ivareta hensynet til kommunens prognoserte havnivåstigning og stormflo samt 200-årsflom. Nivå på gulv i første etasje samt terskel for nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke legges lavere enn kote +3,5 (NN2000). Kjeller skal være sikret mot vanninntrenging i henhold til dette.

3.7 Krav til fasadeutforming og materialbruk
Ny bebyggelse skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer innad i området og mellom områdene for detaljregulering - med vekt på fremtidig situasjon i området. Bebyggelsen skal også, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slikt måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Fasader i 1.etasje skal ha store vindusflater og i størst mulig grad nyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ bevertning). I de deler av 1.etasje hvor det ikke er forretning/ kontor/ bevertningsformål i byggets fasade på gateplan, skal det legges særlig vekt på fasadens utforming slik at man unngår "døde" fasader.

Det tillates ikke å legge parkering i fasade mot Helga den fagres allé eller Gunnlaug Ormtunges gate. Dette gjelder også rom for sykkelparkering. Inngang til boliger tillates i fasade mot Helga den fagres allé eller Gunnlaug Ormtunges gate. Balkonger tillates ikke mot Helga den fagres allé, og svalgang tillates ikke ut mot gatene.

I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering. Plan for dette skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Renovasjon
Avfallshåndtering skal baseres på nedgravd avfallssystem som vist på plankartet.

3.9 Skilting
For etablering av skilt på fasader skal kommunens retningslinjer for skilt og reklame følges.

3.10 Kulturminner i grunnen
Dersom det under byggearbeidene oppdages gjenstander eller konstruksjoner som kan være av forhistorisk karakter skal kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

3.11 Forurensning
Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstille krav til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende byggteknisk forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstille forurensningsforskriften.

3.12 Sikkerhet sjøtomter
Det skal framlegges vurdering av fare for påkjenninger knyttet til bølge- og strømningsforhold, samt evt. sikringstiltak knyttet til dette. Rapporter skal utarbeides av kvalifiserte aktører. Det må innhentes tillatelse fra havnemyndighetene ved igangsettingssøknad.

3.13 Universell utforming
Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelser.

3.14 Fjernvarme
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, forutsatt at dette kan leveres. Oppvarming skal eventuelt dekkes med bioenergi, varmepumpe eller andre nye fornybare energikilder.

3.15 Plassering av kommunaltekniske anlegg

Eksisterende pumpestasjon i Helga den Fagres allé og eventuell ny trafo for den nye bebyggelsen skal integreres i ny bebyggelse. Hvis det må etableres nytt traforom skal det ligge på bakkenivå.

3.16 Hensyn til sjøveis ferdsel
Det skal ikke etableres belysning i eller utenfor ny bebyggelse som er til forstyrrelse eller fare for sjøveis ferdsel.

3.17 Redning ved brann
Hvis vindu og balkonger skal kunne godkjennes som rømningsveger skal stigebil eller lift kunne brukes til redning ved brann i bygningene. Liften må kunne komme inntil bygget fra de sidene det kan rømmes fra, og bakken tåle et punkttrykk på minst 19 tonn pr. 60 x 60 cm.

§ 4 BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ BEVERTNING

4.1 Formål
Innenfor området tillates etablert ny bebyggelse med forretning, kontor, bevertning, parkering og boliger i 1.etasje. 2. - 5.etasje benyttes i sin helhet til boligbebyggelse i varierende høyde med tilsammen inntil 75 stk. leiligheter med variert leilighetssammensetning.

Samlet areal til kontor/forretning/bevertning skal utgjøre minst 16% av tillatt maks BRA. Første etasje mot den planlagte Helga den Fagres allé og Skald Ravns plass skal i sin helhet avsettes til forretning/kontor/bevertning. Etablering av innganger til boligene mot Helga den Fagres allé tillates. Det tillates ikke boligbebyggelse i første etasje mot Helga den Fagres allé eller Skald Ravns plass.

4.2 Bebyggelsens plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og byggelinjer som er angitte på plankartet. Byggelinjer mot veg skal kun gjelde for første etasje. Angitt byggegrense skal gjelde for samtlige etasjer. Takhagen skal trappes ned i flere nivåer, som angitt i plankartet.

4.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad
De ulike delene av ny bebyggelse skal ha maks gesimshøyde i henhold til angitte kotehøyder på plankartet. Det tillates mindre oppstikk for trapp, heis og tekniske installasjoner innenfor maksimalt 10% av takflaten som må fremkomme på tegninger for søknad om rammetillatelse. Avtrapping av takhage skal utføres med høyder som anvist på plankartet.

4.4 Bebyggelsens utforming
Fasadene i 1. etasje skal ha store vindusflater og i størst mulig grad nyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ bevertning) - ref. §3.7.

Boligdelen fra 1. - 5. etasje skal være oppdelt og med ulikt etasjeantall slik at det gir inntrykk av å være flere samstilte bygg. Dette skal gjenspeile seg i material- og fargebruk. Boliger i 1. etasje skal ha ferdig gulv minst 1,0 meter over tilstøtende utvendig gate-/ terrengnivå.

Utkraging over fortau og gang/sykkelveg tillates i 2.-5. etasje i henhold til angitte byggegrenser på plankartet.

Bebyggelsen utføres med flate tak.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5. 1 Veg og parkeringsplass

o_KV skal være offentlig kjøreveg samt parkeringsplass i ytre del av Gunnlaug Ormstunges gate.

5. 2 Fortau
o_FT skal være offentlig. Nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø. Fortau skal ikke bebygges.

5. 3 Gatetun
o_GT skal være offentlig gatetun i vestre ende av Helga den Fagres allé.

5. 4 Gang- og sykkelveg
o_GSV skal være offentlig gang- og sykkelveg mot sjøen i vest. Gang- og sykkelveg skal ikke bebygges.

5. 5 Kollektivholdeplass
o_SKH skal være offentlig kollektivholdeplass i Helga den Fagres allé.

5.6 Varemottak
Det skal ikke etableres varemottak mot Helga den Fagres allé.

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

6.1 Støy i bygge- og anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og tabell 4, 5 og 6 i T-1442/2012 legges til grunn.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Tilknytning til fjernvarme
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, forutsatt at dette kan leveres.

7.2 VA-plan
Overordnet vann- og avløpsplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse. VA-planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann være ferdig opparbeidet.

7.3 Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering
Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal fremgå av rapportene om det er behov for geoteknisk og/ eller ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.4 Trafikkteknisk vurdering
En trafikkteknisk vurdering vedrørende plassering av inn-/ utkjørsler og varelevering, utforming av avfallsstasjon med mere skal foreligge ved rammesøknad.

7.5 Utbyggingsavtale
Detaljreguleringen skal legge til rette for etablering av en utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger Kommune, som må foreligge underskrevet av begge parter før første igangsettingstillatelse kan gis.

7.6 Utomhusanlegg
Tekniske anlegg, felles leke- og uteoppholdsareal og beplantning langs gatene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet innen søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Alle tilliggende veger, fortau og kollektivholdeplass til kvartalet skal være ferdigstilt innen søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Helga den Fagres allé skal ferdigstilles i henhold til plankart og godkjent situasjonsplan innenfor det som omfattes av plankartets avgrensning, før bygninger i området tas i bruk. Opparbeiding av gatetun mot Skald Ravns plass kan avventes inntil ny trasé mot Havnevegen er ferdigstilt, jfr. områdeplanen.

7.7 Støyfaglig vurdering
En støyfaglig vurdering skal foreligge ved rammesøknad. Eventuelle støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utbyggingen, og skal være gjennomført før ferdigattest gis.

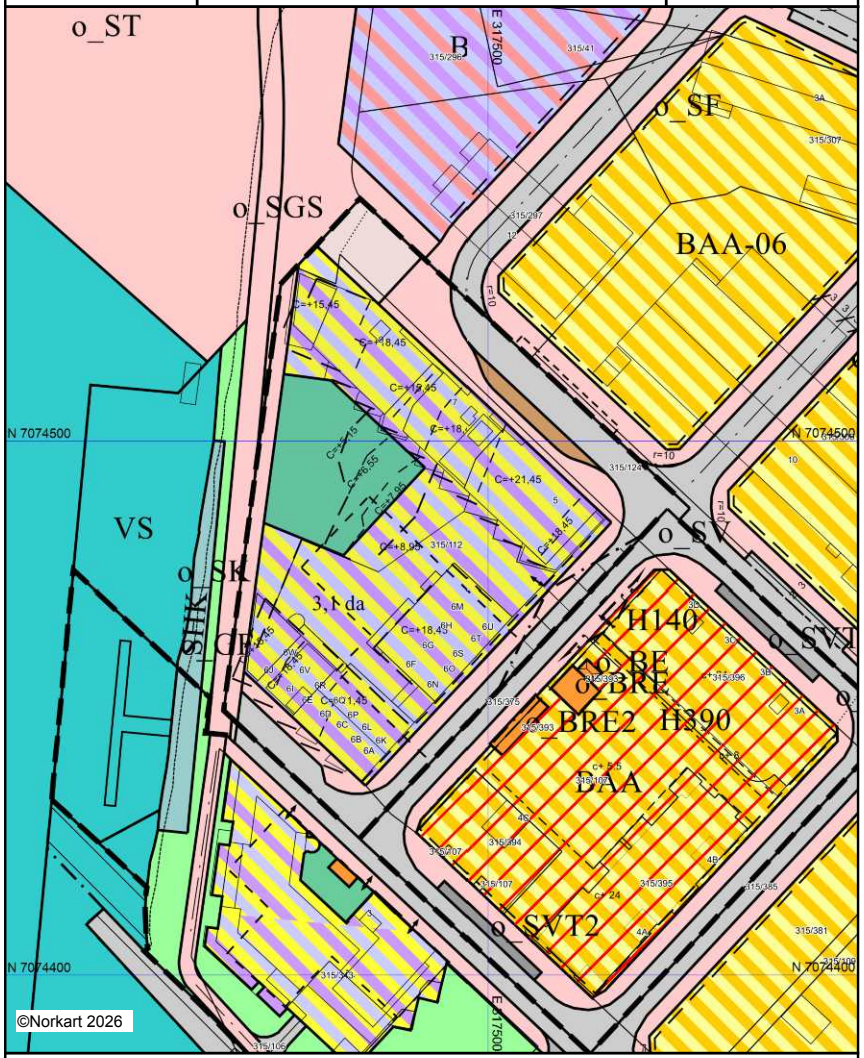
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 315/112/0/1
Adresse: Helga den fagres gate 5
Dato: 05.02.2026
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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Gjennomføringgrense
- Reguleringshøyde
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kai
- Havneterminaler
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Friområde
- Park
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 315/112/0/1
Adresse: Helga den fagres gate 5
Dato: 05.02.2026
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 2008

- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Sentrumsformål - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

HELGA DEN FAGRES GATE 5

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabelvollen	Linje 604, 635, 640, 680	6 min 0.5 km
Levanger stasjon	Linje F7, R70	10 min 0.9 km
Trondheim Værnes		50 min

SKOLER

Frol barneskole (1-7 kl.)	494 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	397 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	14 min 1.3 km
Verdal videregående skole	550 elever	18 min 13 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sjøgata 23	6 min
Uno-X Levanger EL	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

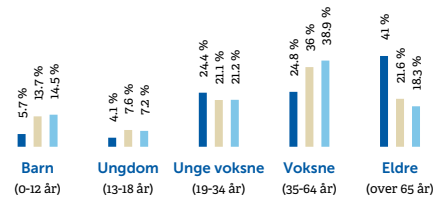
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Frol barnehage (0-5 år)	101 barn	17 min 1.4 km
Casa Musica barnehage (0-6 år)	101 barn	17 min 1.5 km
Staup barnehage (1-5 år)	45 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kirkegata Levanger	3 min
Kiwi Kirkegata Levanger	3 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

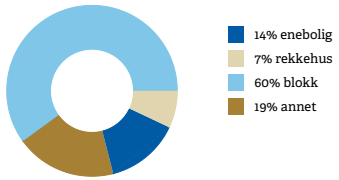
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 79/100

SPORT

Levanger ungdomsskole	Ballspill	7 min 0.6 km
Trønderhallen	Aktivitetshall	8 min 0.7 km
3T-Levanger		7 min
EVO Levanger		10 min

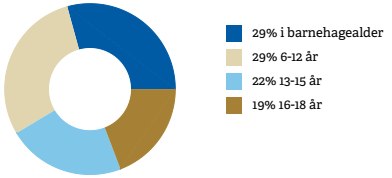
BOLIGMASSE



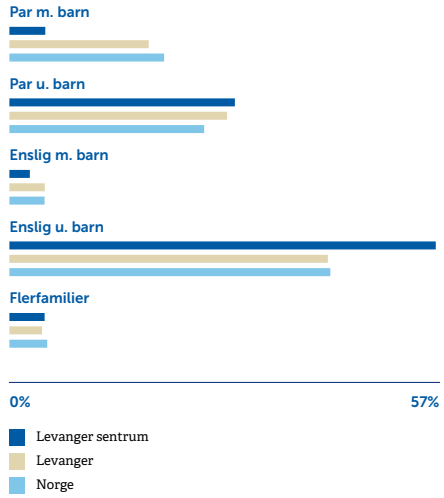
VARER/TJENESTER

Magneten	6 min
Apotek 1 Levanger	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



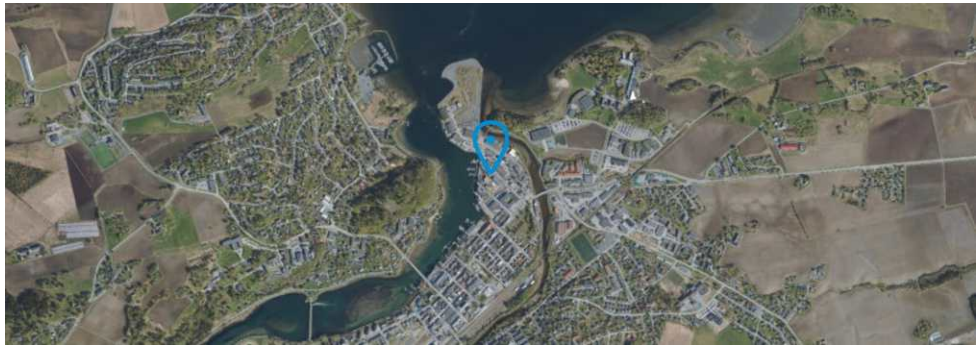
FAMILIESAMMENSETNING

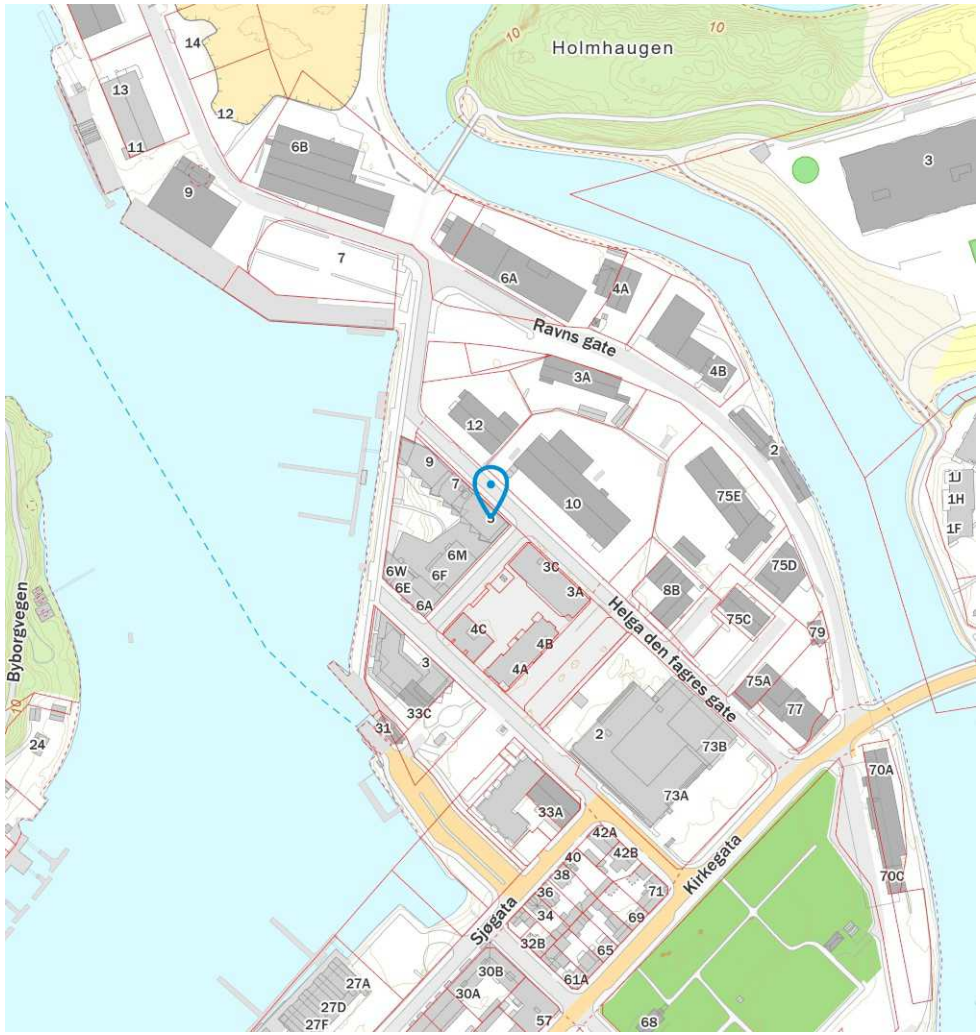


SIVILSTAND

		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: 51260030 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Helga den fagres gate 5, 7600 Levanger.
Andelsnr. 34 i BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE, org.nr. 925166235, 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 6 900,- 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: 51260030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.02.2026

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no