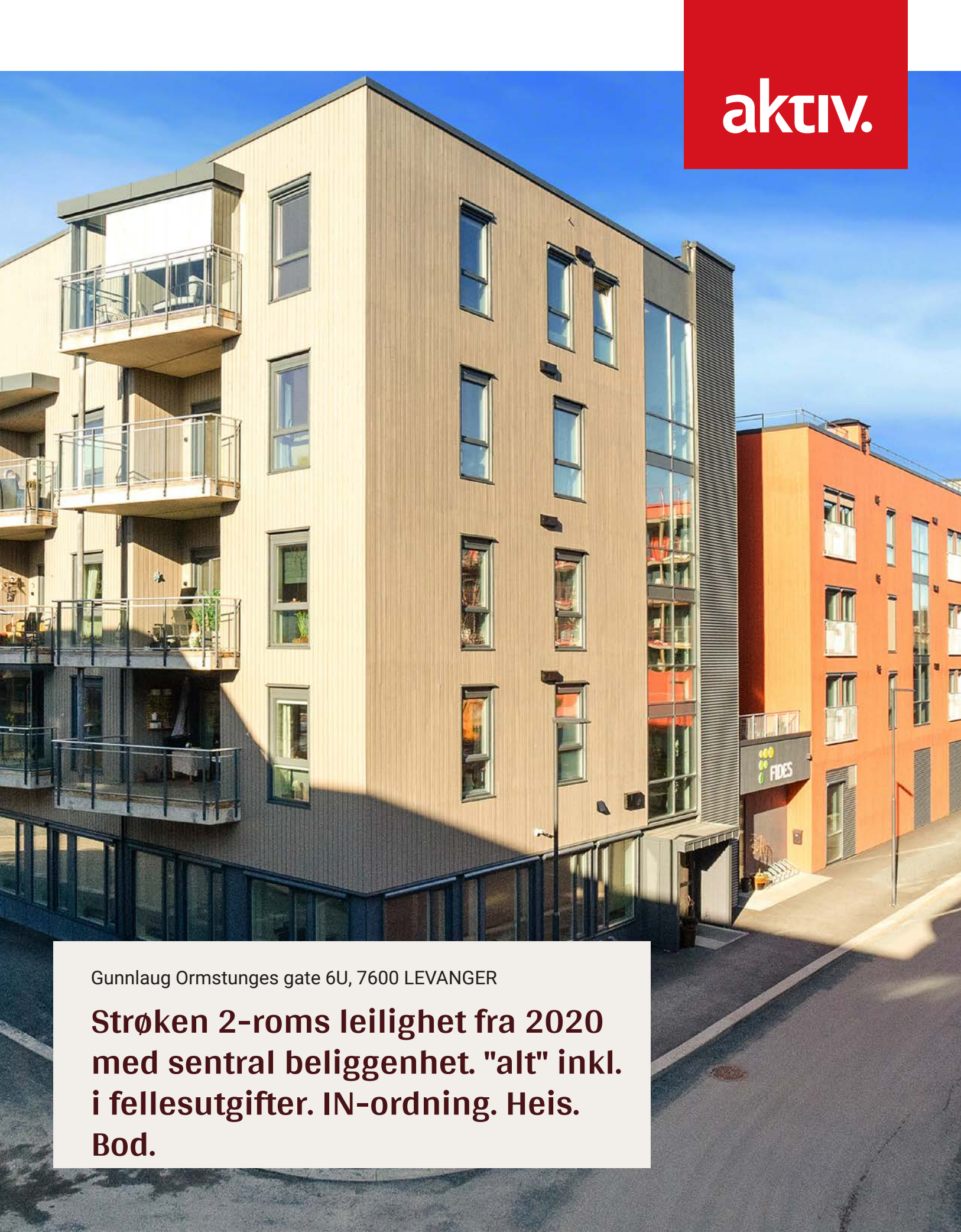




aktiv.

Gunnlaug Ormstunges gate 6U, 7600 LEVANGER

Strøken 2-roms leilighet fra 2020 med sentral beliggenhet. "alt" inkl. i fellesutgifter. IN-ordning. Heis. Bod.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld:	Kr 995 000,-
Omkostn.:	Kr 9 563,-
Total ink omk.:	Kr 2 294 563,-
Felleskostn.:	Kr 7 853,-
Selger:	Morten Resve
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total:	38/42 m ²
Tomtstr.:	3692 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 315, bnr. 112
Andelsnr.:	20
Oppdragsnr.:	1709240004

Gunnlaug Ormstunges gate 6U!

Flott og moderne 2-roms leilighet beliggende i Levanger sentrum. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje. Like rundt hjørnet har man tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner som dagligvare, jernbanestasjon, restauranter, post, vinmonopol og buss/taxisentral.

Av leilighetens kvaliteter ønsker vi å fremme:

- TG1/0 på hele leiligheten
- Fransk balkong
- Praktisk og meget sentralt
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Bod i kjeller
- Heis
- Felles takterrasse med gode sol og utsiktsforhold
- Store, praktiske og pent opparbeidede fellesarealer
- Individuell nedbetaling på fellesgjeld for de som ønsker.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Ferdigattest	61
Innkalling til eks. årsmøte	63
Protokoll	69
Ordensregler	72
Innkalling til ord. generalforsamling	75
Vedtekter	95
Boligopplysninger	101
Nabolagsprofil	104
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3692 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og skrående med beplantning, steinbelagte gangstier og en liten lekeplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig og praktisk beliggenhet i hjertet av Levanger sentrum.

Leiligheten ligger fint til i 4. 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 sykkelstur.

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

Adkomst via en felles trappegang med heis og hovedinngang via svalgang.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger et leilighetsbygg over flere etasjer. Takstert leilighet ligger i 4. etasje av bygget. Adkomst via en felles trappegang med heis og hovedinngang via svalgang. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige vannrør av typen rør i rør-system.

Bygget har balansert ventilasjon.

Bygget har felles varmtvannsbeder.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen feil og mangler opplyst i egenerklæringsskjema datert 07.04.2025

Innhold

Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken og bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 4 m2

Standard

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Parkett, flis

Vegger: Malte plater, flis

Himlinger: Malte plater.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge

Kristiansen, datert 04.03.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor som er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Det følger ikke med parkering til denne leiligheten. Parkering i gaten etter gjeldene bestemmelser. Det er blant annet soneparkering i området og flere parkeringshus i nærhet til leiligheten med månedspris for beboere i området. Man kan også søke Levanger kommune om årsoblat for parkering i gate.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP5086257 Sameie 1

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 04.03.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Info strømforbruk

Boligen varmes opp elektrisk, balansert ventilasjon og varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Formuesverdi primær

Kr 457 497

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 738 488

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkludert er drift, vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter og drift.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: Felleskostnad renter IN kr. 4 804,-

Felleskostnad driftsdel kr. 1 561,-

Tilleggsytelser: Tillegg renovasjon kr. 297,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 580,-

Kostnad målingsbasert avregning kr. 104,-

Medlemskontingent TOBB kr. 27,-

Måler: 1122 Varme BRL Levanger Brygge: 1122/20 A konto Varme (241 - 20) kr. 490,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 853

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2036 utgjøre ca kr 1 057,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 995 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

27.02.2024

Kommentar fellesgjeld

FELLESgjELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESgjELD

(IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren

adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen.

Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom

IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

Andel fellesformue

Kr 7 567

Andel fellesformue dato

27.02.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Levanger Brygge

Organisasjonsnummer

925166235

Andelsnummer

20

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2024: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 27.02.2024: 106 172 500,-

Andel av saldo: 995 000,-

Første termin: 30.06.2023

Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 31.12.2065)

Flytende rente og avdragsfrihet til 31.12.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2036 utgjøre ca kr 1 057,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

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. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ved benyttelse av forkjøpsrett må kjøper betale et gebyr på kr. 8 213,- til TOBB.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, 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 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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 112 i Levanger kommune. Andelsnr. 20 i Borettslaget Levanger Brygge med orgnr. 925166235

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5037/315/112:

23.02.1972 - Dokumentnr: 1231 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:4

01.01.2018 - Dokumentnr: 250114 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1719 Gnr:315 Bnr:112

03.08.2018 - Dokumentnr: 1094347 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:375

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139075 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:376

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461077 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:383

01.02.2021 - Dokumentnr: 124180 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2027/2809

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 496/2809

Snr: 3

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 286/2809

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471813 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Ny seksjon:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2027/6010

Ny seksjon:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:2

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 496/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 286/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 178/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 92/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 53/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:8
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2757/6010
Ny seksjon:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:9
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2757/6010
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Feil registrering av omnummerering og sammenslåing
Rettet etter tingl. §18
30.10.2023 Arkivref. 18/05246-10

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461092 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:107
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:400
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461092 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:107
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:400
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461092 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:107
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:400
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2020 - Dokumentnr: 3461092 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:107
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:112 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:315 Bnr:400
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.03.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

995 000 (Andel av fellesgjeld)

2 285 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 294 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 302 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 305 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 1.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.740,-. Utleggene omfatter fotograf, opplysninger fra forretningsfører og grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Boli Eiendomsmegling AS, Norgata 6
7650 Verdal
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

02.12.2025







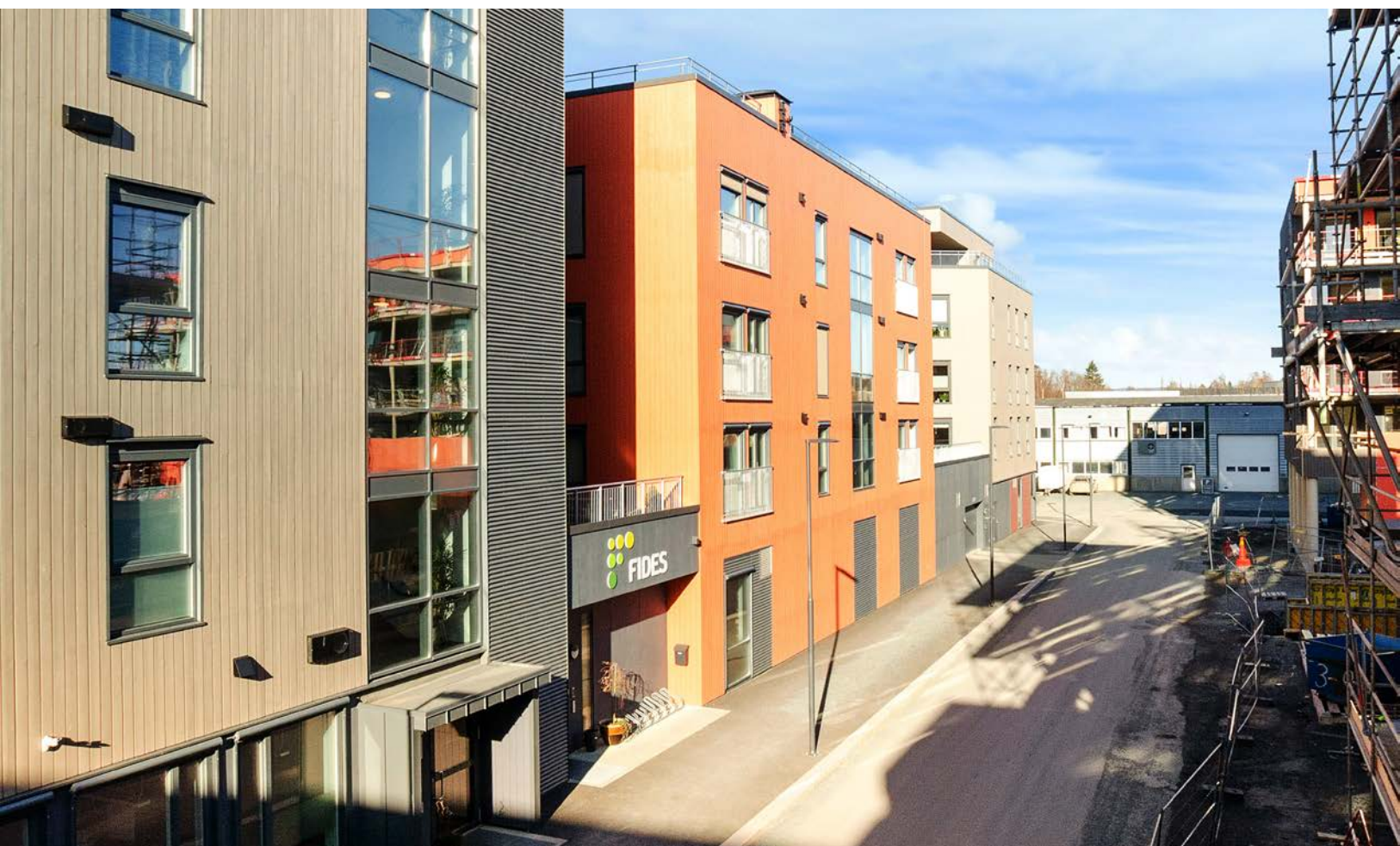


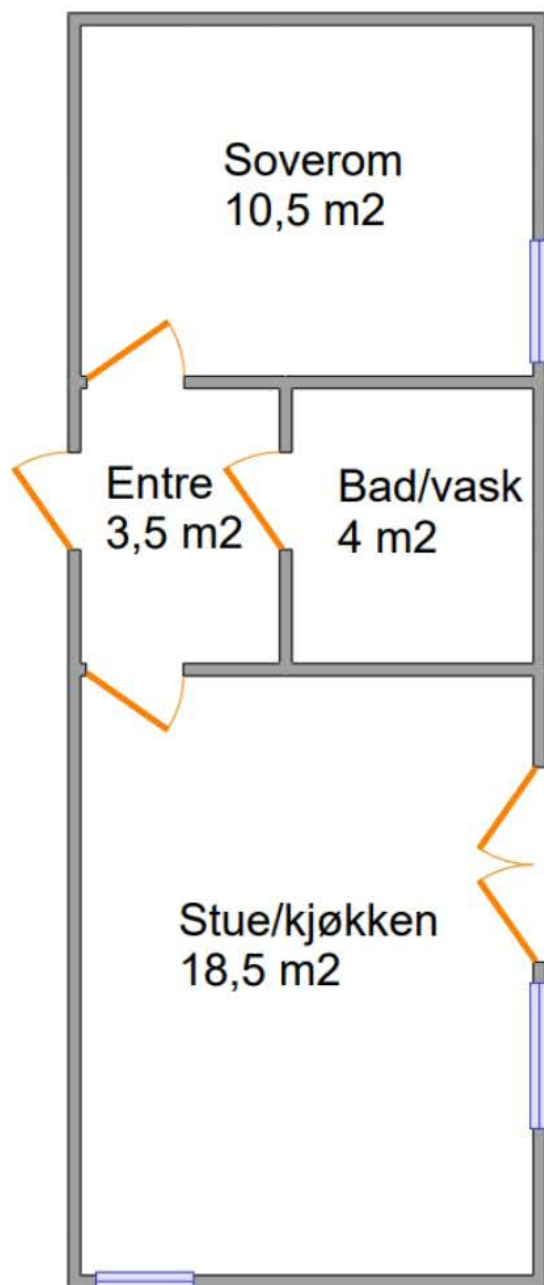












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gunnlaug Ormstunges gate 6 U, 7600
LEVANGER

📖 LEVANGER kommune

gnr. 315, bnr. 112

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



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

Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 21901-1147

Referansenummer: QP5717

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 4. etasje i et større leilighetsbygg.
Adkomst via felles trappegang med heis.
Inngangsdør via ytterdør på svalgang.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

HOVEDKONKLUSJON

Leiligheten er oppført i 2020, og er som fra byggeår.
Leiligheten fremstår velholdt med liten bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

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

Leilighet - Byggeår: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

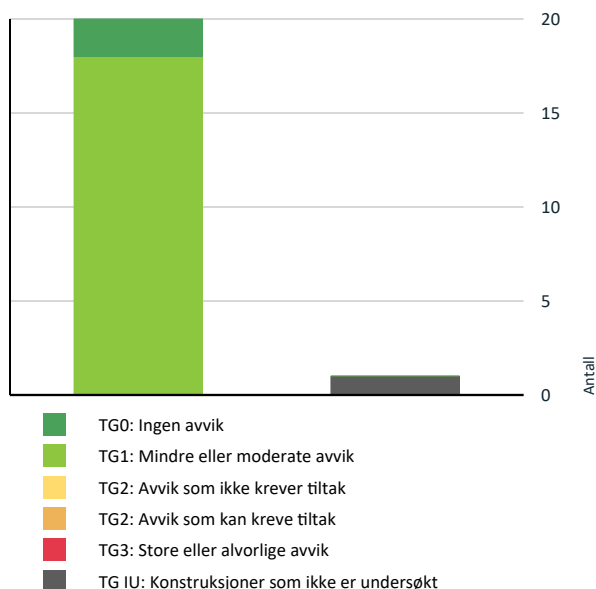
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag 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 å ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass stemplet 2019.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i tett utførelse.

Innadslående dobbel balkongdør med 3-lags isolerglass i lav brystning.

Begge dører er fra byggeår.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder på dørene.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, flis

Vegger: Malte plater, flis

Himlinger: Malte plater.

Det er registrert normal bruksslitasje, med stedvis mindre hakk og sår. Enkelte oppsprekninger i overganger himling/vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er formpressede dører i glatt utførelse.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Rommet har støpt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malte plater.
Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et veggmontert wc, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er registrert fall mot sluk. Lokalt nedsenket gulv i dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det bemerkes at det er registrert malingsavskaling på håndtak på innredning, for øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

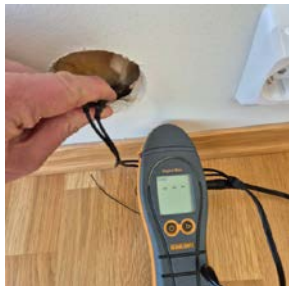
TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone på bad, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rør-system.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert ved entre.
Kontrollert avrenning etablert på bad.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Bygget har balansert ventilasjon.

1 TG IU Varmtvannstank

Bygget har felles varmtvannsbeder. Ikke inspisert ved befaring.

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Fordelingsskap ved entre.



1 TG 1 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.

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

Sikringsskap er plassert i entre.
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.
Installert 2020.
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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

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

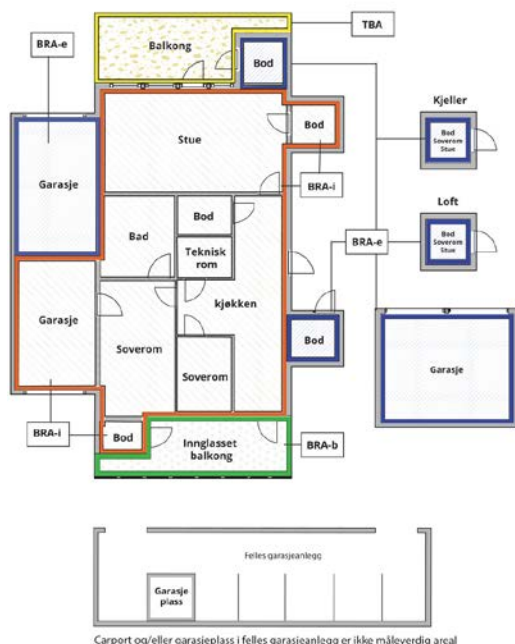
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
Kjeller		4		4	
SUM	38	4			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Morten Resve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	112		0	3692 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gunnlaug Ormstunges gate 6 U

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE	925166235			Resve Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende i Levanger kommune.
Umiddelbar nærhet til Levanger sentrum med de fleste fasiliteter.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger et leilighetsbygg over flere etasjer.
Taksert leilighet ligger i 4. etasje av bygget.
Adkomst via en felles trappegang med heis og hovedinngang via svalgang.
Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 4 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 307 163	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.12.2021		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.03.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2024	
2	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP5717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709240004	

Selger 1 navn
Morten Resve

Gateadresse	
Gunnlaug Ormstunges gate 6U	

Poststed	Postnr
LEVANGER	7600

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1709240004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709240004

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709240004

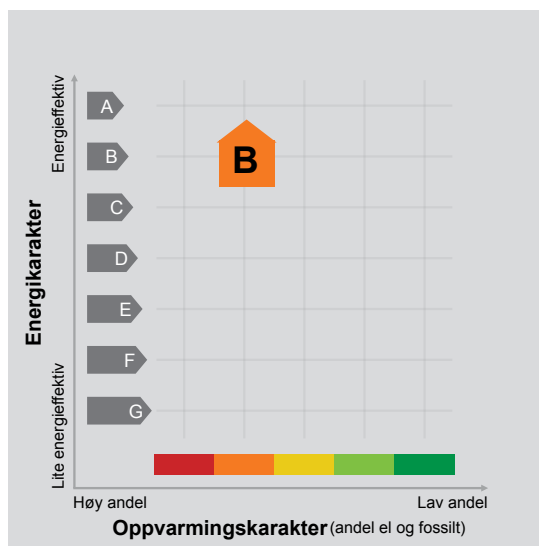
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Resve	650a4e641dd171ea5a9dc66 736c556965e6e7290	07.04.2025 06:38:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1709240004

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnlaug Ormstunges gate 6U
Postnummer	7600
Sted	LEVANGER
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	315
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300782230
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	fde12990-63db-4091-8b35-cb8bc834ee58
Dato	04.03.2024
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gunnlaug Ormstunges gate 6U
Postnummer: 7600
Sted: LEVANGER
Kommune: Levanger
Bolignummer: H0406
Dato: 04.03.2024 10:25:05
Energimerkenummer: fde12990-63db-4091-8b35-cb8bc834ee58

Kommunennummer: 5037
Gårdsnummer: 315
Bruksnummer: 112
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300782230

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.



FERDIGATTEST

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

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5

7010 TRONDHEIM

Deres ref:

*Adresse: Gunnlaug Ormstunges gate 6,
7600 LEVANGER*

Vår ref: ANEROM 2018/6636

Eiendom: 315/112/0/0

Dato: 18.03.2022

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 ferdigstilling 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.

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	Kobbegate 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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/årsmøte i Borettslaget Levanger Brygge

Tid: Tirsdag 29.08.2023 - kl. 18:00

Sted: Havna scene

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke andre blir valgt.

Forslag til vedtak: Rigmor Brekken velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen skal velge en sekretær.

Forslag til vedtak: Lindis Semb velges som sekretær for generalforsamlingen.

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

En andelseier skal medundertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Arne Sporild velges til å medundertegne protokollen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Det er registrert følgende:

Fremmøtte:

Stemmeberettigede, inkludert xx fullmakter:

Forslag til vedtak: Det godkjennes xx stemmeberettigede inkludert xx fullmakter.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 3 dagers varsel til andelseierne.

Innkalling med saksfremlegg er 23.8.23 utsendt gjennom portalen og e-post. Det er lagt papirutgaver i postkassen til andelseiere nr 9 og 31.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

2. Saker fra styret/eierne

Saken slettes om det ikke er saker fra styret/seksjonseierne. Klikk på "legg til sak under denne" dersom det er mer enn en sak.

2.1 Kjøp av parkeringsplasser

Styret har hatt en lang prosess for å forsøke å rette opp en mangel med 3 av de 46

parkeringsplassene som borettslaget disponerer i parkeringskjelleren. Plassene er gitt rettsvern gjennom tinglysing som tilleggsdeler til seksjon 1 (borettslaget) med unntak av plassene 23, 24 og 44. De andelseierne som ble tildelt disse plassene - og styret i borettslaget - har ment at disse er mindre verdt og mindre attraktiv som følge av det manglende rettsvernet og trafikken til og fra de innenforliggende tekniske rom.

Styret har nå fått et tilbud fra Levanger Brygge Utbygging AS om å overta 5 plasser på plan 1, samt disponere en 6 inntil videre.

Se vedlagte saksfremstilling.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Levanger Brygge Utbygging AS om kjøp v parkeringsplasser i Sameiet Levanger Brygge.
2. Styret gis fullmakt til å finansiere kjøpet av egenkapitalen.
3. Dersom det ikke oppnås enighet om en endelig avtale, har styret fullmakt til å gå til rettslige skritt for å rette opp mangelen.

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.

eller

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

23.08.2023

Borettslaget Levanger Brygge

Styret

Saksfremlegg ekstraordinær GS 29.8.23.

Borettslaget er en 1 av 8 seksjoner i Sameiet Levanger Brygge. 46 av borettslagets 49 andelseiere har kjøpt rett til parkeringsplass. 43 av disse er tinglyst som tilleggsdel til borettslaget. 3 av plassene er ikke gitt rettsvern i form av tinglysing. Levanger Brygge Utbygging AS (LBU) har opplyst at Kartverket ikke aksepterer tinglysing av disse fordi de ligger foran tekniske rom som alle seksjoner i sameiet skal ha tilgang til. Gjennom vedtektene er borettslaget gitt eksklusiv bruksrett til plassene. Denne bruksretten består i maks 30 år, eller kortere dersom vedtektene endres. Plassene er mindre verdt på grunn av manglende rettsvern og fordi kjøretøyer parkert her er mer utsatt for skader på grunn av trafikk til og fra de tekniske rommene innenfor plassene. Det var tilfeldig hvem av andelseierne som ble tildelt disse plassene.

Det er totalt 66 parkeringsplasser. 20 av disse disponeres/eies av næringsseksjonene i sameiet.

Da mangelen ble oppdaget ble den tatt opp med LBU for at de aktuelle andelseierne skulle få byttet disse plassene med plasser som kunne gis rettsvern og som ikke var beheftet med trafikk mellom bilene.

Borettslaget har både som part og med fullmakt fra de tre andelseierne gått inn i saken. Det har vært en lang prosess hvor vi har pekt på at saken kan løses enkelt ved at de tre andelseierne blir tildelt plasser som LBU eier mot at LBU overtar bruksretten til plassene (23, 24 og 44). LBU har hevdet at det ikke foreligger noen mangel med de tre plassene, men har likevel ikke vært villig til å overta de tre plassene mot at borettslaget/de tre andelseierne fikk overta 3 av de tinglyste plassene som LBU disponerer.

Levangeradvokatene AS har gjort en formell vurdering av saken og konkludert med at det foreligger en mangel i forhold til bustadoppføringslova. Forsikringsselskapet vårt har på bakgrunn av denne vurderingen sagt at saken kan følges som tvist, og at kostnader dekkes innenfor forsikringsavtalen.

Levangeradvokatene v/adv. Per Ove Sørholt har fremmet krav om retting overfor LBU. Kravene er avvist. Styret vedtok derfor å gå til retten, og stevning ble laget.

På dette tidspunkt fikk vi en henvendelse fra LBU om vi var interessert i å kjøpe de parkeringsplassene som LBU fortsatt eide.

Styret fant dette interessant av flere grunner:

1. Vi får løst spørsmålet om parkeringsplasser til de tre andelseierne uten å gå til rettssak (som alltid innebærer en viss risiko).
2. Det er en god investering. Fast eiendom og særlig innendørs parkeringsplasser vil alltid være attraktiv og holde seg i verdi.
3. Borettslaget får kontroll på alle parkeringsplassene som senere kan selges/leies ut. Risikoen for at noen utenfor Sameiet kan erverve plassene fjernes, (kan skje dersom parkeringsplass nr 48 som er seksjonert som egen hovedseksjon (nr 8) med de aktuelle parkeringsplassene som tilleggsdeler). Borettslaget får også muligheten til å tilby korttidsparkering for gjester.
4. Borettslaget beholder bruksretten til p-plassene 23, 24 og 44.

Det ble nye forhandlinger med LBU. Etter hvert omfattet tilbudet fra LBU 5 plasser (48, 54, 55, 56 og 57). Plassene 54-57 er «fullverdige» plasser, mens nr 48 er litt spesiell både fordi den er tinglyst som egen seksjon og ligger foran 2 fellesrom.

Tilbudet fra LBU var at vi kunne overta 48 og 54-57 for til sammen 900 000 kr (200 000 kr pr stk for 54-57 og 100 000 kr for plass nr 48). For plass nr 48 tok LBU forbehold om gjenkjøpsrett i 5 år for 200 000 kr. I tilbudet lå det også en rett til kostnadsfri bruk av nr 49 inn til videre.

Styret konstaterer at prisen pr plass hadde endret seg fra opprinnelig 500 000 kr, til 300 000 kr og nå 200 000 kr (som også er prisen andre seksjonseiere har betalt for ekstra plasser). Tilbudet inneholdt tilsynelatende ingen kompensasjon for vår påståtte mangel ved plassene 23, 24 og 44. Ved å godta tilbudet ville borettslaget kunne rette opp mangelen for de tre andelseierne ved å tildele en av plassene 54-57.

Styret gav et mottilbud hvor styret var villige til å betale 800 000 kr samlet for de 5 plassene (48, 54-57). Styret tok forbehold om tilslutning fra Generalforsamlingen. Vi satte en svarfrist til 21.8.23.

22.8.23 aksepterte LBU vårt mottilbud, men med den endring at eventuelt gjenkjøp av nr 48 skulle skje til en pris av 100 000 kr.

Tilbudet fra LBU bør aksepteres under henvisning til punktene ovenfor.

Finansiering/Økonomi.

Kjøpet kan finansieres uten låneopptak ved å benytte egenkapital som pr. 18.8.23 utgjør 2,3 mill (hvorav 1,055 mill på spare- og vedlikeholdskonto). Det gir et rentetap på sparekontoen, med dagens rentenivå, på ca. 30 000 kr (800 000 kr./ 3.6 % rente).

Kjøpet vil være en investering i fast eiendom som vil være ettertraktet.

7 beboere leier i dag ekstra p-plass av LBU til kr 500/mnd. Denne leiemuligheten faller bort.

Styret antar derfor at de 4 plassene som borettslaget disponerer, vil være ettertraktet å leie. Foruten de 7 som i dag leier plasser er det ytterligere en andelseier på venteliste. Pris og vilkår for leien må nedfelles i en egen leieavtale mellom borettslaget og leier. I et borettslag i nabolaget betales visstnok kr 1000/mnd. En utendørs parkeringsplass på Nedre torg er priset til kr 800/mnd.

Dersom vi legger til grunn en pris på 1000/mnd *4*12 gir dette en inntekt på 48 000 kr. I tillegg vil vi inntil videre ha en inntektsmulighet på nr. 48 og 49. Vi tar altså inn rentetapet med nærmere 20 000 kr i gevinst.

Forslag til vedtak:

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling den 29.8.23 kl 1800 i Havna Scene.

Generalforsamlingen inviteres til å fatte følgende vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Levanger Brygge Utbygging AS om kjøp av parkeringsplasser i Sameiet Levanger Brygge.
2. Styret gis fullmakt til å finansiere kjøpet av egenkapitalen.
3. Dersom det ikke oppnås enighet om en endelig avtale, har styret fullmakt til å gå til rettslige skritt med krav om retting i medhold av bustadoppføringsloven.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge tirsdag 29.08.2023 kl. 18:00 - Havna scene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke andre blir valgt.

Vedtak:

Valgt ble: Rigmor Brekken

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen skal velge en sekretær.

Vedtak:

Valgt ble: Lindis Semb

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

En andelseier skal medundertegne protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Sporild

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Det er registrert følgende:

Fremmøtte: 42

Stemmeberettigede, inkludert 1 fullmakter: 29

Vedtak:

Antall eiere: 28

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 3 dagers varsel til andelseierne.

Innkalling med saksfremlegg er 23.8.23 utsendt gjennom portalen og e-post. Det er lagt papirutgaver i postkassen til andelseiere nr 9 og 31.

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Kjøp av parkeringsplasser

Styret har hatt en lang prosess for å forsøke å rette opp en mangel med 3 av de 46 parkeringsplassene som borettslaget disponerer i parkeringskjelleren. Plassene er gitt rettsvern gjennom tinglysing som tilleggsdeler til seksjon 1 (borettslaget) med unntak av plassene 23, 24 og 44. De andelseierne som ble tildelt disse plassene - og styret i borettslaget - har ment at disse er mindre verdt og mindre attraktiv som følge av det manglende rettsvernet og trafikken til og fra de innenforliggende tekniske rom.

Styret har nå fått et tilbud fra Levanger Brygge Utbygging AS om å overta 5 plasser på plan 1, samt disponere en 6 inntil videre.

Se vedlagte saksfremstilling.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Levanger Brygge Utbygging AS om kjøp v parkeringsplasser i Sameiet Levanger Brygge.
2. Styret gis fullmakt til å finansiere kjøpet av egenkapitalen.
3. Dersom det ikke oppnås enighet om en endelig avtale, har styret fullmakt til å gå til rettslige skritt for å rette opp mangelen.

Vedtatt alle punkter til forslag til vedtak.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Levanger Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	04.09.2023
Sekretær	Lindis Semb (sign.)	05.09.2023
Protokollvitne	Arne Ivar Sporild (sign.)	05.09.2023

ORDENSREGLER

FOR

Levanger Brygge

Vedtatt på generalforsamlingen 10.5.2022

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 frostskaadet
- 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 lignende 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 utnevner komite for velferd og trivsel som i samarbeid med styret har ansvar for utsmykking av alle etasjer i trappeoppgang og andre fellesarealer.

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

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Ifølge Innherred Brann og Redning er parkeringsplassen i parkeringskjeller bare for bilen og eventuelle ekstra dekk og intet annet. Dette av hensyn til brannfare og tiltrekking av mus, rotter.

Sykler skal settes på anvist plass.

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser utomhus, og er henvist til de offentlige parkeringsplassene for egen og gjesters del. Parkeringsplassene som disponeres av den enkelte andelseier skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og ikke som lagringsplass.

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.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene medfører mistriivsel hos naboene, og vil påvirke vårt felles

Bomiljø. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre pålegg og salg, jfr. Vedtektenes pkt. 6.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge

Tid: Torsdag 01.06.2023 - 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 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Steinar Ravlo

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg: Øivind Haugberg og Jan Ove Indal

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Tove Bergquist Sandvik og Tor Sivertsen

5.4 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.

11.05.2023

Borettslaget Levanger Brygge

Styret

Borettslaget Levanger Brygge - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 501 956	1 079 048	1 501 990	1 681 256
Felleskostnader kapitaldel		2 958 865	1 384 498	1 960 990	4 227 458
Inntekter garasjer		110 400	78 351	110 400	114 816
Tillegg elektroniske fellesavtaler		278 712	192 069	264 000	323 440
Andre tillegg	1	14 700	6 600	14 700	135 200
Andre driftsinntekter	2	76 091	327 456	0	0
Sum driftsinntekter		4 940 724	3 068 022	3 852 080	6 482 170
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-35 407	-14 067	-8 460	-68 330
Styrehonorar	4	-80 000	-50 050	-75 000	-80 000
Avskrivninger	5	-9 498	0	0	-5 557
Forretningsfjrrerhonorar		-92 977	-74 131	-93 000	-113 800
Eksterne honorar	6	-29 531	-10 175	-12 300	-9 100
Kontingent boligbyggelag		-19 200	-6 600	-14 700	-19 200
Kontingent/felleskostnader	7	-211 838	0	-336 400	-160 400
Drifts- og serviceavtaler	8	-334 223	-203 984	-340 000	-486 100
Ljpende vedlikehold	9	-93 076	-155 132	-120 000	-220 000
Periodisk vedlikehold	10	-38 983	-171 423	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-286 692	-183 673	-264 000	-323 440
Forsikring	11	0	-90 346	0	-164 025
Kommunale tjenester og renovasjon		-148 494	-114 131	-166 000	-166 000
Eiendomsavgifter		-144 765	-1 413	0	-302 000
Energi, felles	12	-42 711	-83 500	-100 000	-30 000
Andre driftsutgifter	13	-46 819	-39 233	-109 200	-109 200
Sum driftskostnader		-1 614 214	-1 197 857	-1 639 060	-2 257 152
DRIFTSRESULTAT		3 326 510	1 870 165	2 213 020	4 225 018
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 954	926	0	0
Finanskostnader		-3 046 410	-1 353 083	-1 960 990	-4 227 458
Netto finansposter		-3 015 456	-1 352 157	-1 960 990	-4 227 458
Resultat fjr skattekostnad		311 054	518 008	252 030	-2 440
i RSRESULTAT	14, 17	311 054	518 008	252 030	-2 440
Disponering av totalresultat:		311 054	518 008	252 030	-2 440
Overfjrt til annen egenkapital		311 054	518 008	0	0

Borettslaget Levanger Brygge - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 18	245 070 000	245 070 000
Maskiner	5	22 227	27 784
Andre anleggsmidler	5	19 708	0
Sum anleggsmidler		245 111 935	245 097 784
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	15	391 150	382 116
Periodiserte kostnader	15	250 859	219 792
Mellomregning Klare Finans	15	45 551	79 699
Opptjente renter	15	29 358	926
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 630 360	1 352 921
Sum omløpsmidler		2 347 277	2 035 454
SUM EIENDELER		247 459 212	247 133 238

Borettslaget Levanger Brygge - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	1 004 357	693 303
Sum egenkapital		1 494 357	1 183 303
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	18, 19	122 535 000	122 535 000
Borettsinnskudd	18, 20	122 535 000	122 535 000
Sum langsiktig gjeld		245 070 000	245 070 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 336	310 156
Skyldig off. myndigheter		12 232	2 088
Forskudd kunder		40 393	45 511
Forskuttede inntekter MBU		470 132	413 243
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		2 646	769
Pålypte renter		13 205	0
Pålypte kostnader		100 000	96 000
Annen kortsiktig gjeld		-88	12 168
Sum kortsiktig gjeld		894 855	879 935
Sum gjeld		245 964 855	245 949 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 459 212	247 133 238
Pantstillelser	18	245 070 000	245 070 000

Sted: _____, dato: _____

Steinar Ravlo
Leder

Rigmor Synnøve Brekken
Styremedlem

Lindis Semb
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på 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 år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreraftalen. 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 lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Kontingent	14 700	6 600
Sum andre tillegg	14 700	6 600

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTÆKTER

	2022	2021
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	71 768	314 900
Viderefaktureringsinntekt	0	10 100
Salg fra Vippsløsning	4 323	0
Andre driftsinntekter	0	2 456
Sum andre inntekter	76 091	327 456

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	18 500	5 375
Arbeidsgiveravgift	14 262	7 923
Feriepenger	2 646	769
Sum personalkostnader	35 407	14 067

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	80 000	50 050

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 784	0	6 701 936	238 368 064
i rets tilgang :	0	23 649	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 784	23 649	6 701 936	238 368 064
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 557	3 941	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 227	19 708	6 701 936	238 368 064
i rets avskrivninger :	5 557	3 941	0	0
Antatt levetid i ³ r :	5	3		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi ³ bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Det er anskaffet en robotgressklipper i 2021 og ³ rets tilgang gjelder kjøp av hagemøbler..

Bygninger er anskaffet i ³ r 2020 og 2021.

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 156	9 375
Fakturerte tjenester	19 375	800
Sum eksterne honorarer	29 531	10 175

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 7 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad velforening/sameie	211 838	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	211 838	0

Boligselskapet er underlagt Sameiet Levanger Brygge. Kostnader som borettslaget har lagt ut for sameiet, er overført til denne kontoen. De øvrige seksjonseriene betaler inn i sameiet iht eierbrøk.

Note 8 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	497	3 495
Avtale om vaktmestertjenester	6 519	36 226
Avtale om renholdstjenester	213 604	137 876
Avtale om vakt- og sikringstjenester	556	625
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	62 697	18 276
Avtale om varme, ventilasjon og sanit�r tjenester	46 229	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 121	7 488
Sum drifts- og serviceavtaler	334 223	203 984

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovedn kler, epost.

Note 9 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
M�l�rbeid og -utstyr	11 589	27 026
G�rtnerarbeid, planter, jord m.m.	30 409	34 990
Garasjeanlegg	156	5 630
Heisanlegg	1 806	0
Forbruksmaterie�ll	7 094	19 529
S�k�lt	3 788	36 088
N��kler, l��s	18 042	29 931
Brannsikring	20 192	0
Postkasser	0	1 140
Annet vedlikehold	0	798
Sum vedlikehold	93 076	155 132

Note 10 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Dør og vinduer	38 983	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	171 423
Sum periodisk vedlikehold	38 983	171 423

Note 11 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	0	90 346

Forsikringskostnad for 2022 er overført til konto "Kontigent/felleskostnader", dekkes gjennom Sameiet Levanger Brygge.

Note 12 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energi kostnader		
Energi kostnader strøm	28 000	96 000
Fellesenergi avregning	14 711	-12 500
Sum energikostnader	42 711	83 500

Note 13 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 728	18 863
Kontorrekvisita, trykksaker	4 541	2 813
Gaver	1 890	320
Kostnader vedr. styrearbeid	8 690	5 798
Generalforsamling/ ³ årsmøte	4 084	1 850
Kurskostnader	1 600	0
Bankgebyrer	856	2 108
Andre gebyrer	2 774	2 032
Tilskudd bomiljø	1 963	4 271
Tinglysningsgebyr	0	1 170
Julebord/ styresamling	2 050	0
Julegaver	2 650	0
Andre kostnader	-7	7
Sum andre driftsutgifter	46 819	39 233

Note 14 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	1 155 519	665 295
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	311 054	518 008
Tilbakeført avskrivning	9 498	0
Tilgang av anleggsmidler	-23 649	-27 784
; rets endring i disponible midler	296 903	490 224
Disponible midler i periodens slutt	1 452 422	1 155 519
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 452 422	1 155 519

Note 15 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 16 - BANKINNSKUDD OG dREMÉRKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9 250	1 222
Bankinnskudd	1 621 110	1 351 699
Sum bankinnskudd	1 630 360	1 352 921

Note 17 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 183 303	665 295
Andelskapital 01.01	490 000	490 000
Andelskapital 31.12	490 000	490 000
Annen egenkapital 01.01	693 303	175 295
; rets resultat	311 054	518 008
Annen egenkapital 31.12	1 004 357	693 303
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 494 357	1 183 303

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

Note 18 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	245 070 000
Restgjeld 31.12	245 070 000

P³ lydende pantstillelser var 500 000 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Oppføringsli N
L³ nenummer:	90517310025
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.79 %
Betingelser:	Flytende rente og avdragsfrihet til 31.12.2030
Beregnet innfridd:	27.02.2023
Opprinnelig li beløp:	122 535 000
L³ nesaldo 01.01:	122 535 000
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	122 535 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld li N 90517310025	1	4 100 000	4 100 000
	1	4 050 000	4 050 000
	1	4 000 000	4 000 000
	1	3 950 000	3 950 000
	1	3 925 000	3 925 000
	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	2 925 000	2 925 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 800 000	2 800 000
	1	2 775 000	2 775 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 725 000	2 725 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 645 000	2 645 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 595 000	2 595 000
	2	2 525 000	5 050 000
	2	2 495 000	4 990 000
	2	2 395 000	4 790 000
	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	2 045 000	2 045 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

1	1 995 000	1 995 000
1	1 945 000	1 945 000
2	1 875 000	3 750 000
1	1 725 000	1 725 000
1	1 645 000	1 645 000
1	1 575 000	1 575 000
1	1 495 000	1 495 000
1	1 395 000	1 395 000
1	1 345 000	1 345 000
1	995 000	995 000
1	945 000	945 000
1	895 000	895 000

Note 20 - INNSKUDD

	2022	2021
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	Steinar Ravlo (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Lindis Semb (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	18.04.2023

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 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8VF4-CG1IM-D0XU4-07Z05-U3BGB-7UXET

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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 13:59:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L8VF4-CG1IM-D0XU4-07Z05-U3BGB-7UXET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2022/23 for Borettslaget Levanger Brygge

Årsmeldingen er oppsummering av styrets arbeid for perioden 10.5.22 til 1.6.23.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Steinar Ravlo
Styremedlem, Lindis Semb
Styremedlem, Rigmor Synnøve Brekken
Varamedlem, Jan Ove Indal
Varamedlem, Øivind Haugberg

Styrets arbeid i siste periode

Det har vært nok en arbeidskrevende periode for styret. I tillegg til daglig drift, har oppfølging mot utbygger og leverandører tatt mye tid.

Borettslaget er en del av Sameiet Levanger Brygge som består av 8 eierseksjoner. Borettslaget utgjør seksjon 1 og er dominerende eier med nesten 80 %. De 7 andre seksjonene er næringsseksjoner.

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden 10.5.22 frem til 1.6.23

Bl.a. disse sakene har vært til behandling:

- Service- og vedlikeholdsavtaler (for heis, ventilasjon, VVS, HMS, vaktmester, renhold, brøyting/strøing, el.og brann, lås.
- Varmeanlegget
- Unødige brannalarmer
- Undertrykk/støy kjøkkenvifter,
- Smeltevann i boder
- Vannlekkasjer parkeringskjeller
- Rettsvern for parkeringsplasser
- Renovasjon,
- Etablering av Sameiet Levanger Brygge,
- Utvikling av rutiner/samarbeid Tobb
- Vedtektsendringer
- Rutiner for måleravlesinger,
- Reforhandlet banklån m.m.
- Inngått avtaler om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Sikring overgang mellom hus 1 og hus 2
- Regnskap/økonomi
- Administrativ og økonomisk etablering av Sameiet
- Uteanlegg og sosiale tiltak gjennom Hage- og trivselskomiteen

Informasjon til beboerne er en utfordring. Styret benytter seg av e-post og SMS, oppslag i portalen og oppslagstavler i trappeløp. Beboerne oppfordres til å benytte "Min side" i Portalen. Her legges ut aktuelle info. Her finnes nyttig informasjon om din bolig, borettslaget og Tobb. Du finner den her: <https://tobb.bbl.no/minside>.

Styret i Borettslaget Levanger Brygge 9.5.23

Valgkomiteens innstilling til styret for Levanger Brygge 2023- 2024:

Styreleder Rigmor Brekken	2 år
Styremedlem Lindis Semb	Ikke på valg (Valgt til 2024)
Styremedlem Arnfinn Aasen	1 år (overtar plassen etter Rigmor)
Varamedlem Steinar Ravlo	1 år
Varamedlem Jan Ove Indal	1 år

Valgkomite

Tove Sandvik	1 år
Øivind Haugberg	1 år

Delegater til Tobb sin generalforsamling: Styreleder og nestleder

Valgkomite ved Thor Sivertsen og Tove Sandvik,
Levanger 10/5-23

**Vedtekter
for Borettslaget Levanger Brygge org.nr
925 166 235**

tilknyttet Boligbyggelaget
TOBB

vedtatt på stiftelsesmøte 14.05.2020, endret 1.7.2020 på ekstraordinær generalforsamling, endret på
generalforsamling 10.5.22, endret på ekstraordinær generalforsamling 16.2.23.

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 (boret) 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 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/~~376~~). 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 vedtektenes.
- (3) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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, varmtvannsbereider 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (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 andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 besluttet 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 forretningsfører 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

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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 523.

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 besluttet 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreil Husby

Dato utkjørt: 27.02.24 Side 1 av 3

Borettslaget Levanger Brygge	Vår ref.:	1122/20	Fødselsdato eier:
Gunnlaug Ornstunges gate 6 U	Type:	Borettslag tilknyttet	
7600 LEVANGER	Eiere:	Morten Resve	
Organisasjonsnr: 925 166 235	Andelsnr:	20	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 653

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	4 594
	Felleskostnad driftsdel	1 561
Tilleggsytelser:	Tillegg renovasjon	297
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	580
	Kostnad målingsbasert avregning	104
	Medlemskontingent TOBB	27
Måler:	1122 Varme BRL Levanger Brygge: 1122/20 A konto Varme (241 - 20)	490

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2024	Tot. utg. i kr.:	7 863
Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN		4 804
	Felleskostnad driftsdel		1 561
Tilleggsytelser:	Tillegg renovasjon		297
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		580
	Kostnad målingsbasert avregning		104
	Medlemskontingent TOBB		27
Måler:	1122 Varme BRL Levanger Brygge: 1122/20 A konto Varme (241 - 20)		490

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	995 000	Gjeld siste årsoppg.:	995 000
Klient ajourf. lån:	122 535 000	Klient gj. s. årsoppg.:	106 172 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517330948, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2024: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 27.02.2024: 106 172 500

Andel av saldo: 995 000

Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 31.12.2065)

Flytende rente og avdragsfrihet til 31.12.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2036 utgjøre ca kr 1 057,00 per måned for denne boligen

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 27.02.24 Side 2 av 3

Borettslaget Levanger Brygge	Vår ref.: 1122/20	Fødselsdato eier:
Gunnlaug Ormstunges gate 6 U	Type: Borettslag tilknyttet	
7600 LEVANGER	Eiere: Morten Resve	
Organisasjonsnr: 925 166 235		

3: Fellesgjeld

FELLESBJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESBJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rigmor Synnøve Brekken
Adresse: Helga den fagres gate 9
Postnr/-sted: 7600 LEVANGER
E-post: levangerbrygge@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2024

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	7 567	Gjeld:	995 000	Andre inntekter:	696
		Utgifter:	46 358		

7: Pålydende

Pålydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	995 000
Andelsnr:	20		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 315/112, 315/376, 315/383
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP5086257 Sameie 1:
--------------	------------------------	-----------	---------------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0406
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten.		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	BRA 37

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 27.02.24 Side 3 av 3

Borettslaget Levanger Brygge	Vår ref.:	1122/20	Fødselsdato eier:
Gunnlaug Ornstunges gate 6 U	Type:	Borettslag tilknyttet	
7600 LEVANGER	Eiere:	Morten Resve	
Organisasjonsnr: 925 166 235			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett storby 2 - Medlem i TOBB		

Fasiliteter:

Borettslaget Levanger Brygge er eier av seksjon nr. 1 i Sameiet Levanger Brygge (gnr.315 bnr. 112/376). Sameiet består av borettslaget som samleseksjon bolig og næringsareal.

MÅLERE:

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målnummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no.

Følger ikke med parkeringsplass med leiligheten.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, røykvarslere, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

NØKLER: Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere nå fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Meglerpakke: kr 4 525,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 7 981,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Nabolagsprofil

Gunnlaug Ormstunges gate 6U - Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Stabelvollen	7 min
Linje 604, 635, 640, 680	0.5 km
Levanger stasjon	11 min
Linje F7, R70	0.8 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.)	20 min
504 elever, 35 klasser	1.5 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	6 min
388 elever, 23 klasser	2.9 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
451 elever, 35 klasser	1.1 km
Levanger videregående skole	19 min
1000 elever, 60 klasser	1.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

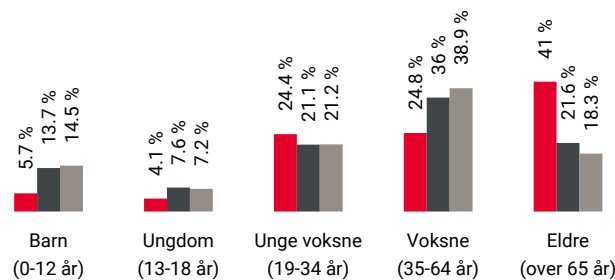
Veldig bra 79/100



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

Røstad studentbarnehage (1-5 år)	13 min
15 barn	1 km
Frol barnehage (1-5 år)	19 min
98 barn	1.5 km
Casa Musica barnehage (1-5 år)	21 min
76 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkegata Levanger	3 min
Kiwi Kirkegata Levanger	3 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

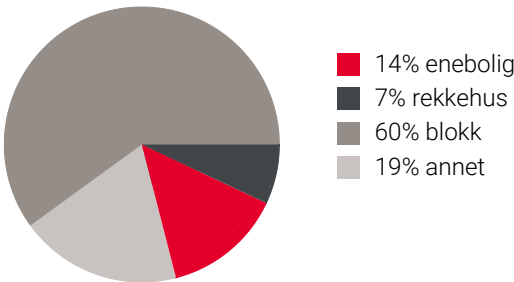
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 79/100

Sport

	Trønderhallen Aktivitetshall	10 min 	0.8 km
	Gamle Levanger BS aktivitetssal Aktivitetshall	12 min 	0.9 km
	EVO Levanger	11 min 	
	Care Treningssenter	13 min 	

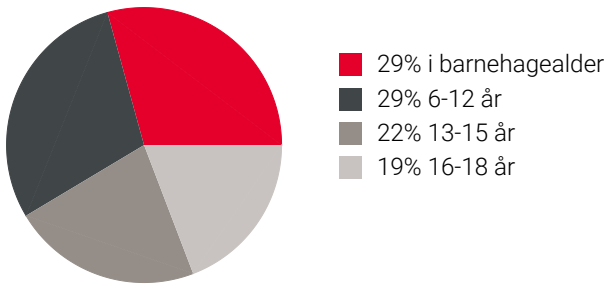
Boligmasse



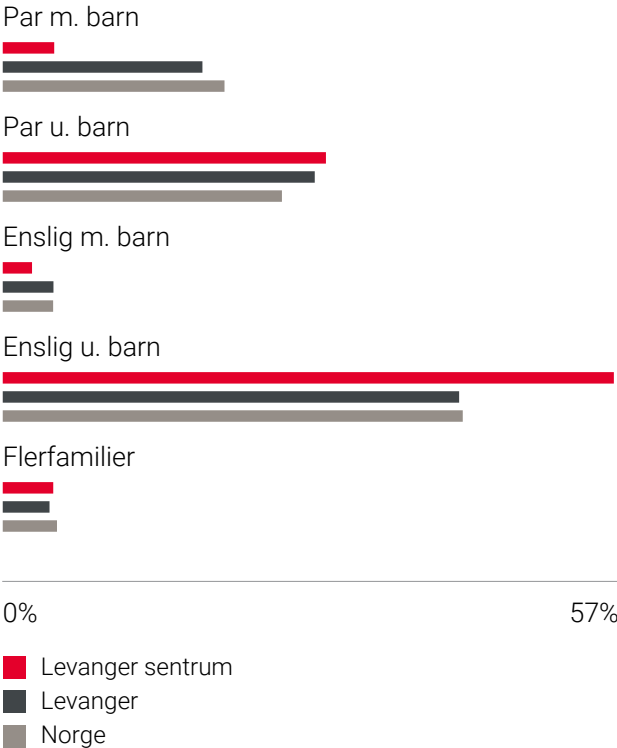
Varer/Tjenester

	Magneten	7 min 
	Vitusapotek Levanger	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

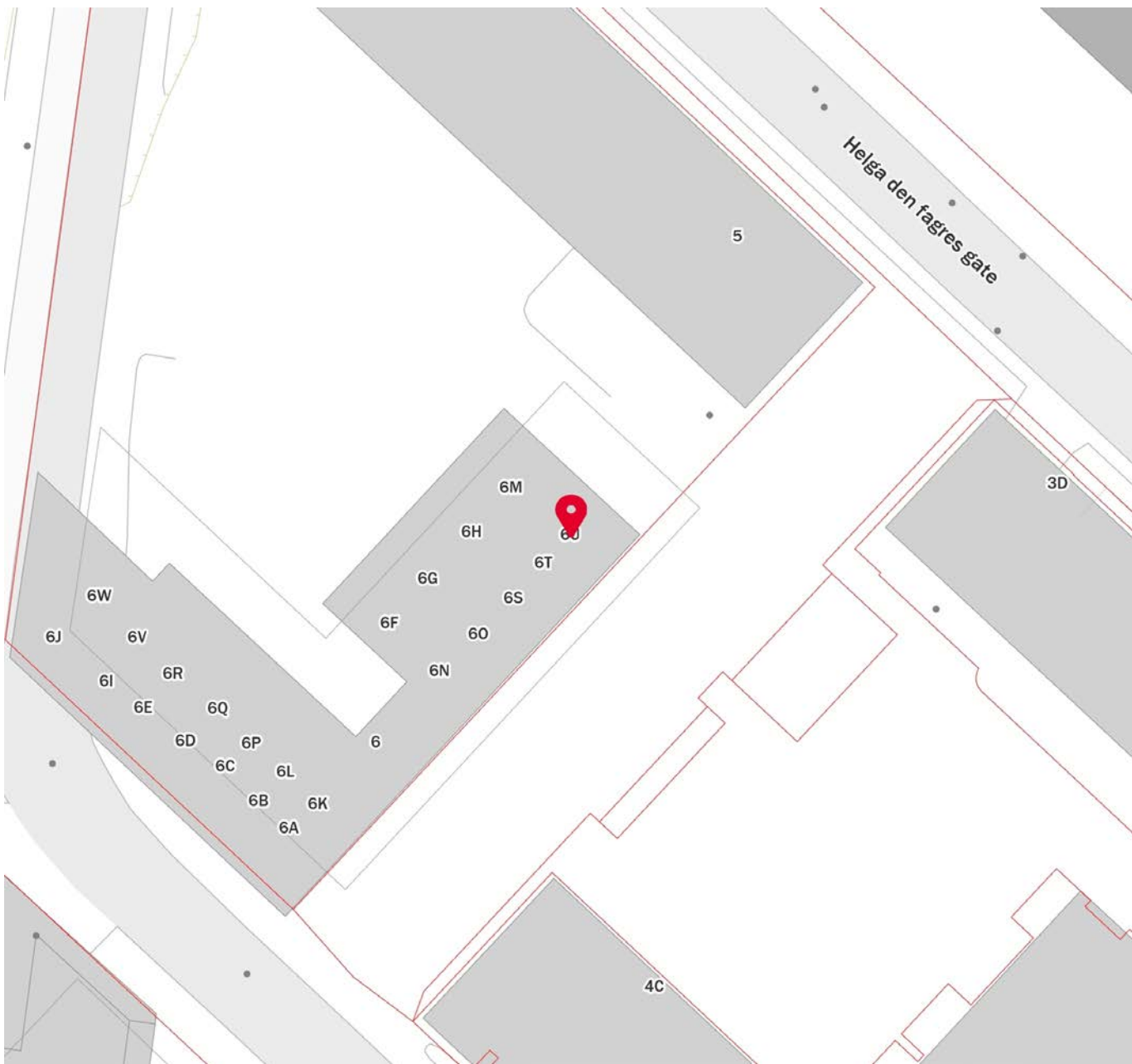
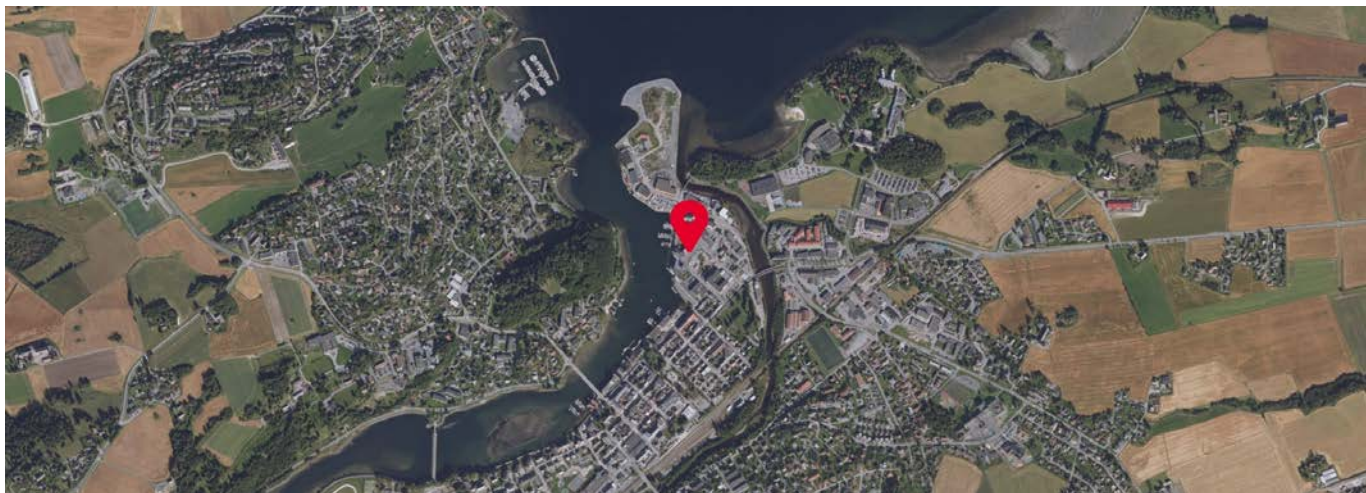


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gunnlaug Ormstunges gate 6U
7600 LEVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Oppdragsnummer: 1709240004

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.12.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre