

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Helga den fagres gate 7, 7600 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 315, bnr. 112

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 20346-1783

Referansenummer: CT6464

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som fra byggeåret.  
Pent brukt.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Leilighet - Byggeår: 2021

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vannboren gulvvarme.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

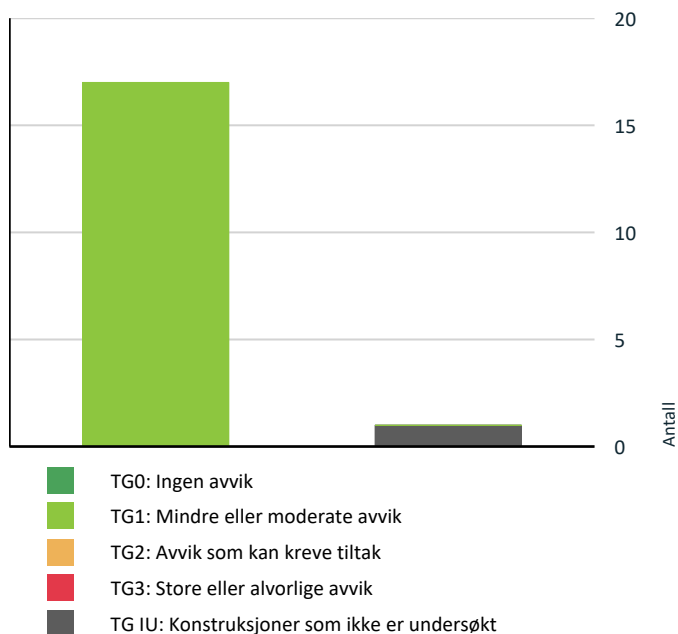
[Gå til side](#)

### 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.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2021

### Kommentar

Infoland.no

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2020.

Et soveromsvindu henger noe og tar i karm ved åpning/ lukking.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeåret til en felles gang, døren har integrert kikkehull.

Utadslående balkongdør fra byggeåret på stue til en innglasset balkong, med isolerglass i lav brystning.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong.

Spaltegulv av terrassebord over et dekke.

Støpt dekke som danner takoverbygget.

Rekkverk av glass, med glassvegg foran som kan åpnes opp.

Ikke kontrollert underliggende sjikt under spaltegulv.

Til orientering: Slike konstruksjoner kan ikke betraktes som helt tette, noe inndriv av vann/ fukt kan forekomme ved slagregn etc.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte plater, malt mur og flis.

Himlinger: Malte plater og malt dekke.

Reg. skråriss i støpt vegg på soverom.

# Tilstandsrapport

Mindre oppsprekking i listefrie overganger.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc. Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt mellom 10-13 mm. avvik.

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

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Mindre hakk, en dør trenger noe justering.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har malte plater med innfelte spotter.

Innredet med et vegghengt wc, uttak til vaskemaskin, servanttinnredning og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

### 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ingen FDV-dokumentasjon lagt frem i leiligheten.  
Bygget er oppført av autoriserte entreprenører.



## 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var ønskelig grunnet leilighet underkant 5 år, med dokumentasjon.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

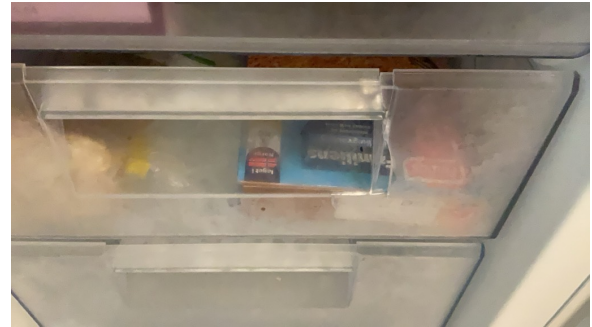
## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.  
Ingen utslag ved fuktsøk.  
Sprekk i en fryseskuffe.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Vannbåren varme

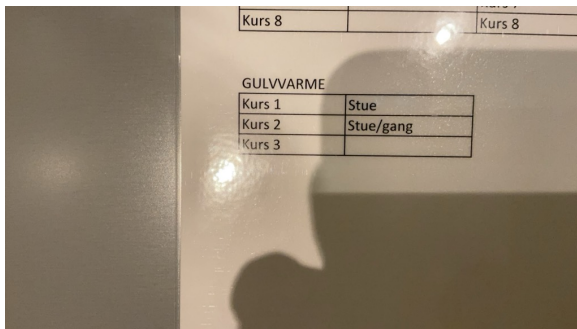
# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannboren gulvvarme.

Kurser i samme skap som vannrør på badet.

Merket stue og stue/ gang.



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i boden.

Skapet inneholder automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Generelt om anlegget

4. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

8. 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Generell kommentar**

Befaring avholdt uten noen tilstede, for spørsmål ang. el-anlegget må selger kontaktes.

# 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

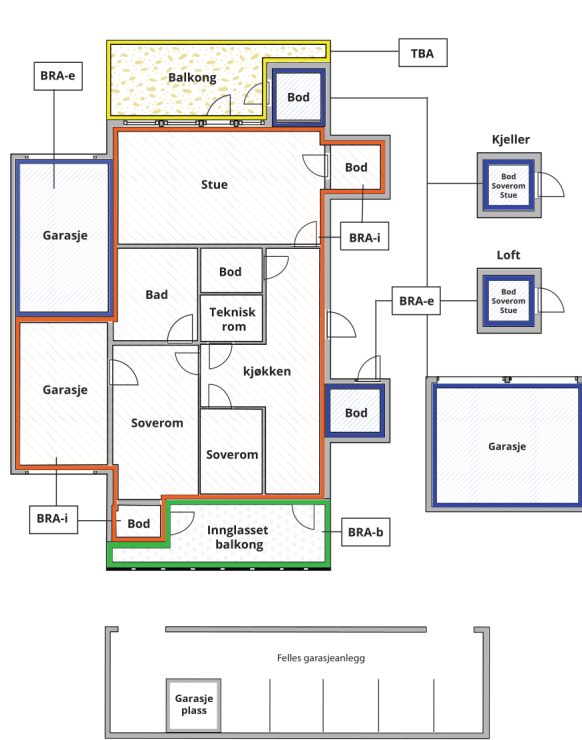
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	74	5	9	88	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	112		0	3692 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Helga den fagres gate 7

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE	925166235			Asperheim Karen Marie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

36

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.06.2026	Dato for kontroll.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT6464>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Helga den fagres gate 7, 7600 LEVANGER**

Dato for energimerking

**08.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-309027**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300854439**

Gårdsnummer

**315**

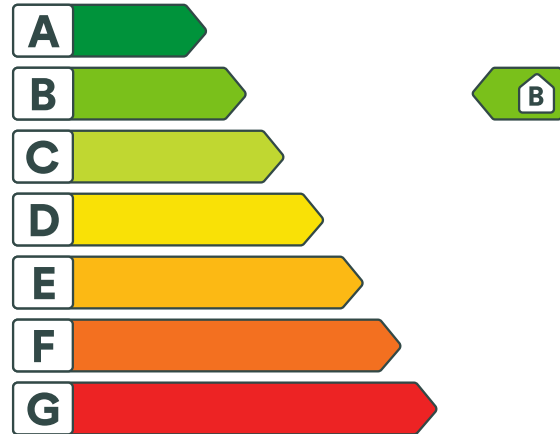
Bruksnummer

**112**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0303**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2021**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**74,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**74,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**93,42 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**99,93 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 865 kWh**



## Helga den fagres gate 7, 7600 LEVANGER



### Detaljering

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



## Helga den fagres gate 7, 7600 LEVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 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: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: 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 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.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Helga den fagres gate 7, 7600 LEVANGER

02 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Helga den fagres gate 7

**Postadresse**

Helga den fagres gate 7

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

juni 2021

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5086257.4.1

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Asperheim, Rigmor

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 46654704

# Egenerklærings skjema

Name

Rigmor Asperheim

Date

2026-06-02

Identification



Rigmor Asperheim



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Rigmor Asperheim

02/06-2026  
09:51:04

BankID OIDC  
High



## 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



## FERDIGATTEST

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

PER KNUDSEN ARKITEKONTOR AS  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

<b>Sakstype:</b>	<b>Vårt saksnr.:</b>	<b>Saksbehandler:</b>	<b>Dato:</b>
Delegert byggesak	2022/13610-3	Ane Ravna Rømo	29.11.2022
<b>Endom:</b> 315/112/0/0	<b>Deres saksnr.:</b>	<b>Vedtaksnr.:</b> 828/22	

### **Godkjent - Søknad om ferdigattest for deler av næringsareal - 5037/315/112 Gunnlaug Ormstunges Gate 6 - Levanger Brygge AS**

Levanger kommune viser til anmodning om ferdigattest, mottatt her den 24.11.2022.

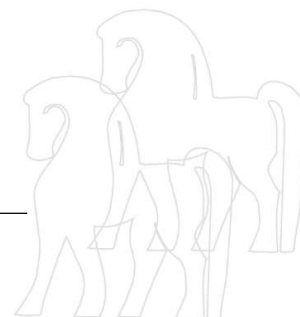
***Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.***

#### Merknader:

Ferdigattesten gjelder for næringsareal i 1. etasje omtalt som H3-N3 på vedlagte plantegninger. Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet. For øvrige næringsarealer må det søkes egen ferdigattest før lokalene tas i bruk.

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*

Per Anders Røstad  
*Enhetsleder*

*Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

*Kopi til:*

CAVERION NORGE AS

COWI AS

GRANDE ENTREPRENØR AS

KJELL LIAN AS

KUBIKK VENTILASJON AS

LEVANGER KOMMUNE

MUR OG PUSS AS

NORCONSULT AS

RAMBØLL NORGE AS

SPRINKLER MIDT-NORGE AS

SVEBERG RØR AS

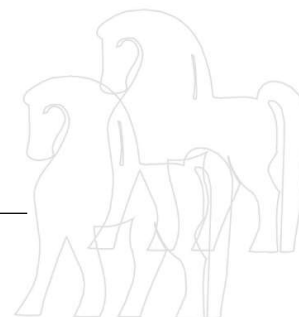
SWECO NORGE AS

LEVANGER BRYGGE AS

OTIS AS

VITEC

SIVILINGENIØRENE HARBOE OG LEGANGER AS

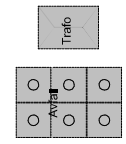




Hus 3

Hus 2

Hus 1



INNRVEGSTYPER			
Region	Navn	Lat. Høy.	Bygn.
R102	garasje	2-27	45
R103	garasje		
R104	garasje		
R105	garasje		
R106	garasje		
R107	garasje		
R108	garasje		
R109	garasje		
R110	garasje		
R111	garasje		
R112	garasje		
R113	garasje		
R114	garasje		
R115	garasje		
R116	garasje		
R117	garasje		
R118	garasje		
R119	garasje		
R120	garasje		
R121	garasje		
R122	garasje		
R123	garasje		
R124	garasje		
R125	garasje		
R126	garasje		
R127	garasje		
R128	garasje		
R129	garasje		

Region	Navn	Lat. Høy.	Bygn.
R130	garasje		
R131	garasje		
R132	garasje		
R133	garasje		
R134	garasje		
R135	garasje		
R136	garasje		
R137	garasje		
R138	garasje		
R139	garasje		
R140	garasje		
R141	garasje		
R142	garasje		
R143	garasje		
R144	garasje		
R145	garasje		
R146	garasje		
R147	garasje		
R148	garasje		
R149	garasje		
R150	garasje		

**A 2 1 0 1**

Plan 1. etasje

FORPROSJEKT     ANSLUTNING  
 SKISSE AV TILTAK     ARBEIDSTEGNING  
 FORELØP     SOM BYGGET

**pk**

GRANDE Entreprenør

Levanger Brygge

Detaljprosjekt    Oversiktstegning  
 1:100    1:1000  
 1:100    1:1000  
 1:100    1:1000

Plan 1. etasje

**A 2 1 0 1**



Hus 3

Hus 2

Hus 1

INNERVEGSTYPER			
Region	Dragskote	Lat. (m)	Brutt. (m <sup>2</sup> )
H301	garasje	6,27	45
H302	garasje		
H303	garasje		
H304	garasje		
H305	garasje		
H306	garasje		
H307	garasje		
H308	garasje		
H309	garasje		
H310	garasje		
H311	garasje		
H312	garasje		
H313	garasje		
H314	garasje		
H315	garasje		
H316	garasje		
H317	garasje		
H318	garasje		
H319	garasje		
H320	garasje		
H321	garasje		
H322	garasje		
H323	garasje		
H324	garasje		
H325	garasje		
H326	garasje		
H327	garasje		
H328	garasje		
H329	garasje		
H330	garasje		
H331	garasje		
H332	garasje		
H333	garasje		
H334	garasje		
H335	garasje		
H336	garasje		
H337	garasje		
H338	garasje		
H339	garasje		
H340	garasje		
H341	garasje		
H342	garasje		
H343	garasje		
H344	garasje		
H345	garasje		
H346	garasje		
H347	garasje		
H348	garasje		
H349	garasje		
H350	garasje		

Region	Dragskote	Lat. (m)	Brutt. (m <sup>2</sup> )
H201	garasje		
H202	garasje		
H203	garasje		
H204	garasje		
H205	garasje		
H206	garasje		
H207	garasje		
H208	garasje		
H209	garasje		
H210	garasje		
H211	garasje		
H212	garasje		
H213	garasje		
H214	garasje		
H215	garasje		
H216	garasje		
H217	garasje		
H218	garasje		
H219	garasje		
H220	garasje		
H221	garasje		
H222	garasje		
H223	garasje		
H224	garasje		
H225	garasje		
H226	garasje		
H227	garasje		
H228	garasje		
H229	garasje		
H230	garasje		
H231	garasje		
H232	garasje		
H233	garasje		
H234	garasje		
H235	garasje		
H236	garasje		
H237	garasje		
H238	garasje		
H239	garasje		
H240	garasje		
H241	garasje		
H242	garasje		
H243	garasje		
H244	garasje		
H245	garasje		
H246	garasje		
H247	garasje		
H248	garasje		
H249	garasje		
H250	garasje		

**A 2 1 0 2**

Plan 2. etasje

FORPROSJEKT     ANSLUTNING  
 SKISSE OG TILTAK     ARBEIDSTEIENING  
 FORELØP     SOM BYGGET

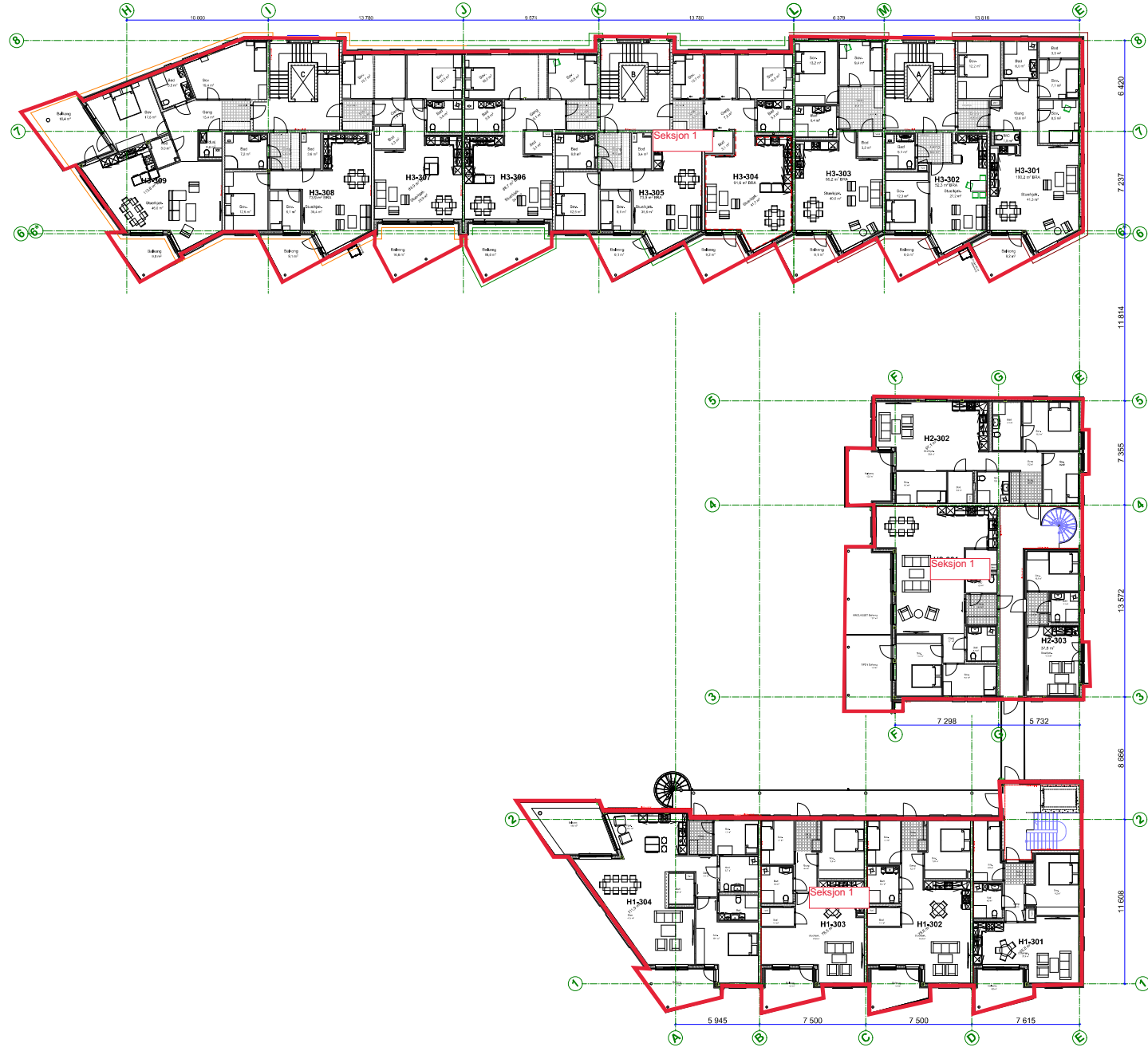
**pk**

GRANDE Entreprenør

Levanger Brygge

Detaljprosjekt    Oversiktstegning  
 1:100    1:1000  
 1:100    1:1000  
 1:100    1:1000

**A 2 1 0 2**



Hus 3

Hus 2

Hus 1

INNERVEGSTYPER			
Region	Dragskote	Lat. (m)	Bygn.
R102	DRAGKOTE	1207	DR
R103	DRAGKOTE	1207	DR
R104	DRAGKOTE	1207	DR
R105	DRAGKOTE	1207	DR
R106	DRAGKOTE	1207	DR
R107	DRAGKOTE	1207	DR
R108	DRAGKOTE	1207	DR
R109	DRAGKOTE	1207	DR
R110	DRAGKOTE	1207	DR
R111	DRAGKOTE	1207	DR
R112	DRAGKOTE	1207	DR
R113	DRAGKOTE	1207	DR
R114	DRAGKOTE	1207	DR
R115	DRAGKOTE	1207	DR
R116	DRAGKOTE	1207	DR
R117	DRAGKOTE	1207	DR
R118	DRAGKOTE	1207	DR
R119	DRAGKOTE	1207	DR
R120	DRAGKOTE	1207	DR
R121	DRAGKOTE	1207	DR
R122	DRAGKOTE	1207	DR
R123	DRAGKOTE	1207	DR
R124	DRAGKOTE	1207	DR
R125	DRAGKOTE	1207	DR
R126	DRAGKOTE	1207	DR
R127	DRAGKOTE	1207	DR
R128	DRAGKOTE	1207	DR
R129	DRAGKOTE	1207	DR
R130	DRAGKOTE	1207	DR
R131	DRAGKOTE	1207	DR
R132	DRAGKOTE	1207	DR
R133	DRAGKOTE	1207	DR
R134	DRAGKOTE	1207	DR
R135	DRAGKOTE	1207	DR
R136	DRAGKOTE	1207	DR
R137	DRAGKOTE	1207	DR
R138	DRAGKOTE	1207	DR
R139	DRAGKOTE	1207	DR
R140	DRAGKOTE	1207	DR

Region	Dragskote	Lat. (m)	Bygn.
R141	DRAGKOTE	1207	DR
R142	DRAGKOTE	1207	DR
R143	DRAGKOTE	1207	DR
R144	DRAGKOTE	1207	DR
R145	DRAGKOTE	1207	DR
R146	DRAGKOTE	1207	DR
R147	DRAGKOTE	1207	DR
R148	DRAGKOTE	1207	DR
R149	DRAGKOTE	1207	DR
R150	DRAGKOTE	1207	DR
R151	DRAGKOTE	1207	DR
R152	DRAGKOTE	1207	DR
R153	DRAGKOTE	1207	DR
R154	DRAGKOTE	1207	DR
R155	DRAGKOTE	1207	DR
R156	DRAGKOTE	1207	DR
R157	DRAGKOTE	1207	DR
R158	DRAGKOTE	1207	DR
R159	DRAGKOTE	1207	DR
R160	DRAGKOTE	1207	DR

**A 2 1 0 3**

**Plan 3. etasje**

FORPROSJEKT     ANSLUTNING  
 SKISSE AV TILTAK     ARBEIDSTEINING  
 FORELØPIG     SOM BYGGET

**pk**

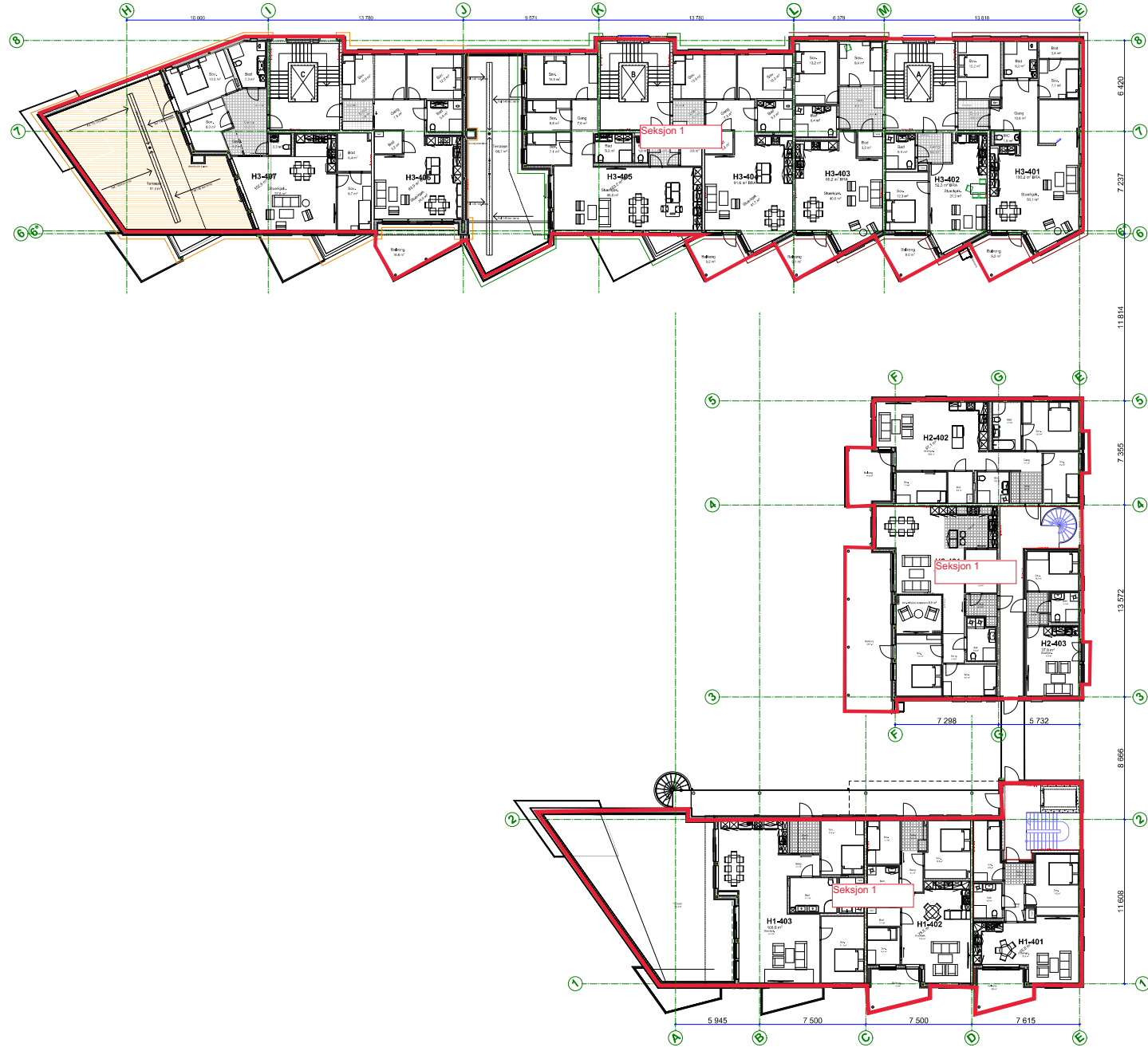
**GRANDE Entreprenør**

Levanger Brygge

**Detalprosjekt**    **Oversiktstegning**  
 Dato: 11.12.21    Skala: 1:100  
 1:1

**Plan 3. etasje**

**A 2 1 0 3**



Hus 3

Hus 2

Hus 1

INNEVEGSTYPER		
Region	Størrelse	Lat. for. (cm)
H301	60x60	627.45
H302	60x60	
H303	60x60	
H304	60x60	
H305	60x60	
H306	60x60	
H307	60x60	
H308	60x60	
H309	60x60	
H310	60x60	
H311	60x60	
H312	60x60	
H313	60x60	
H314	60x60	
H315	60x60	
H316	60x60	
H317	60x60	
H318	60x60	
H319	60x60	
H320	60x60	
H321	60x60	
H322	60x60	
H323	60x60	
H324	60x60	
H325	60x60	
H326	60x60	
H327	60x60	
H328	60x60	
H329	60x60	
H330	60x60	
H331	60x60	
H332	60x60	
H333	60x60	
H334	60x60	
H335	60x60	
H336	60x60	
H337	60x60	
H338	60x60	
H339	60x60	
H340	60x60	

Region	Størrelse	Lat. for. (cm)
H101	60x60	
H102	60x60	
H103	60x60	
H104	60x60	
H105	60x60	
H106	60x60	
H107	60x60	
H108	60x60	
H109	60x60	
H110	60x60	
H111	60x60	
H112	60x60	
H113	60x60	
H114	60x60	
H115	60x60	
H116	60x60	
H117	60x60	
H118	60x60	
H119	60x60	
H120	60x60	
H121	60x60	
H122	60x60	
H123	60x60	
H124	60x60	
H125	60x60	
H126	60x60	
H127	60x60	
H128	60x60	
H129	60x60	
H130	60x60	

**A 2 1 0 4**

**Plan 4. etasje**

FORPROSJEKT  
 SIKKING OM TILTAK  
 FORELØP  
 ANSLUTNING  
 ARBEIDSTEGNING  
 SOM BYGGET

TOBB

pkc

GRANDE Entreprenør

Levanger Brygge

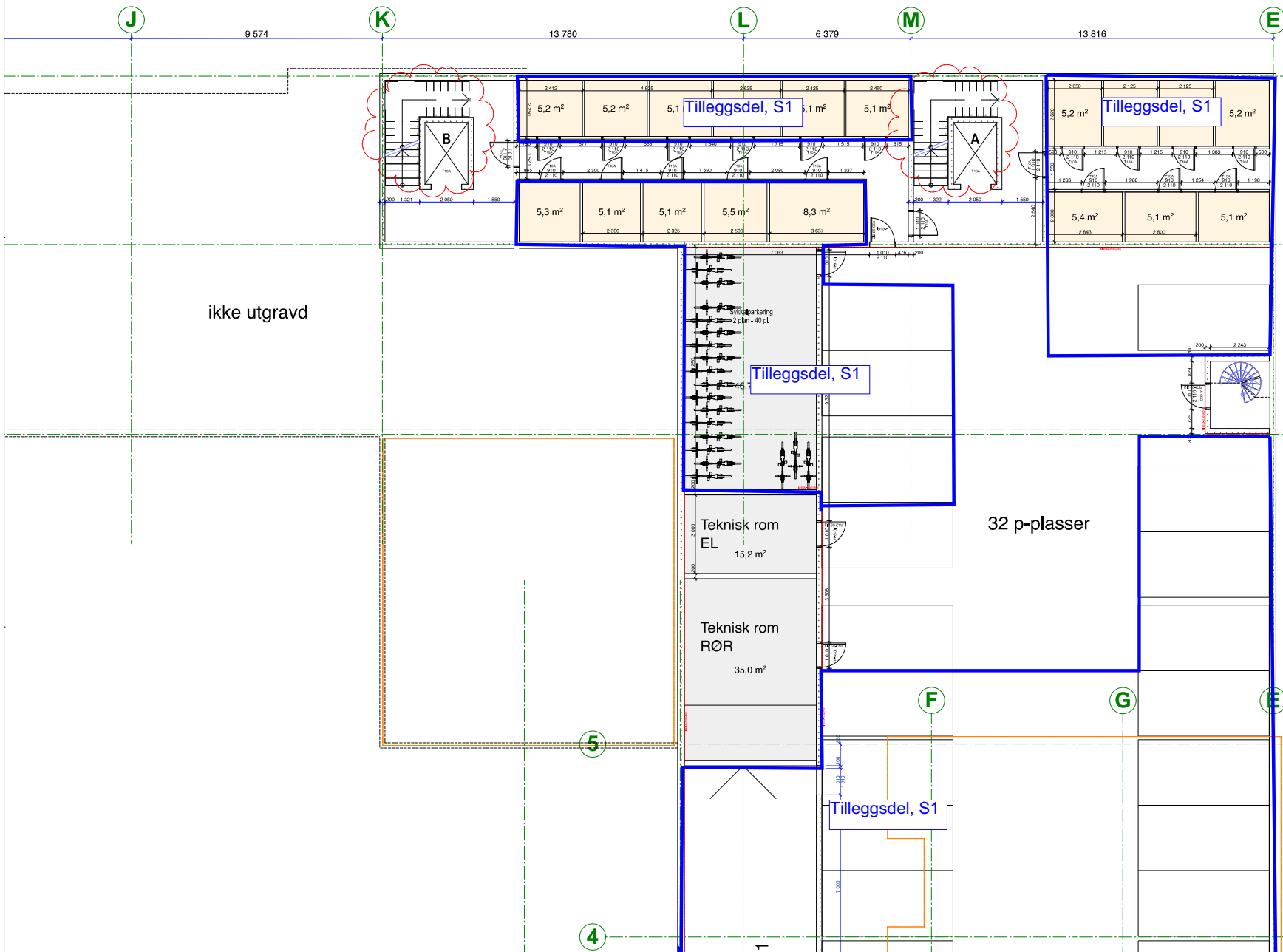
Detaljprosjekt    Oversiktstegning  
 1:100    1:1000  
 1:1000    1:1000  
 1:1000    1:1000

**A 2 1 0 4**



Seksjonstegninger, plan 0, del 2

LEVER 05.03.2020



ikke utgravid

Sykkelparkering  
= 2 plan - 40 pl.

Teknisk rom  
EL  
15,2 m<sup>2</sup>

Teknisk rom  
RØR  
35,0 m<sup>2</sup>

32 p-plasser

Tilleggsdel, S1

Tilleggsdel, S1

Tilleggsdel, S1

Tilleggsdel, S1

8

7

6\*

6

5

4

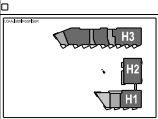
INNEVEGSTYPER			
Posisjon	Størrelse	Lat. Pm	Drakt
B001	GRANAG	0,27 m	
B002	GRANAGSP	0,27 m	
B003	GRAN		
B004	FRANSE		
B005	GRANAG		
B006	GRANAG		
B007	GRANAGSP		
B008	GRANAGSP		
B009	GRANAGSP		
B010	GRANAGSP		
B011	GRANAGSP		
B012	GRANAGSP		
B013	GRANAGSP		
B014	GRANAGSP		
B015	GRANAGSP		
B016	GRANAGSP		
B017	GRANAGSP		
B018	GRANAGSP		
B019	GRANAGSP		
B020	GRANAGSP		
B021	GRANAGSP		
B022	GRANAGSP		
B023	GRANAGSP		
B024	GRANAGSP		
B025	GRANAGSP		
B026	GRANAGSP		
B027	GRANAGSP		
B028	GRANAGSP		
B029	GRANAGSP		
B030	GRANAGSP		
B031	GRANAGSP		
B032	GRANAGSP		
B033	GRANAGSP		
B034	GRANAGSP		
B035	GRANAGSP		
B036	GRANAGSP		
B037	GRANAGSP		
B038	GRANAGSP		
B039	GRANAGSP		
B040	GRANAGSP		
B041	GRANAGSP		
B042	GRANAGSP		
B043	GRANAGSP		
B044	GRANAGSP		
B045	GRANAGSP		
B046	GRANAGSP		
B047	GRANAGSP		
B048	GRANAGSP		
B049	GRANAGSP		
B050	GRANAGSP		
B051	GRANAGSP		
B052	GRANAGSP		
B053	GRANAGSP		
B054	GRANAGSP		
B055	GRANAGSP		
B056	GRANAGSP		
B057	GRANAGSP		
B058	GRANAGSP		
B059	GRANAGSP		
B060	GRANAGSP		
B061	GRANAGSP		
B062	GRANAGSP		
B063	GRANAGSP		
B064	GRANAGSP		
B065	GRANAGSP		
B066	GRANAGSP		
B067	GRANAGSP		
B068	GRANAGSP		
B069	GRANAGSP		
B070	GRANAGSP		
B071	GRANAGSP		
B072	GRANAGSP		
B073	GRANAGSP		
B074	GRANAGSP		
B075	GRANAGSP		
B076	GRANAGSP		
B077	GRANAGSP		
B078	GRANAGSP		
B079	GRANAGSP		
B080	GRANAGSP		
B081	GRANAGSP		
B082	GRANAGSP		
B083	GRANAGSP		
B084	GRANAGSP		
B085	GRANAGSP		
B086	GRANAGSP		
B087	GRANAGSP		
B088	GRANAGSP		
B089	GRANAGSP		
B090	GRANAGSP		
B091	GRANAGSP		
B092	GRANAGSP		
B093	GRANAGSP		
B094	GRANAGSP		
B095	GRANAGSP		
B096	GRANAGSP		
B097	GRANAGSP		
B098	GRANAGSP		
B099	GRANAGSP		
B100	GRANAGSP		

Posisjon	Størrelse	Lat. Pm	Drakt
B101	GRANAGSP		
B102	GRANAGSP		
B103	GRANAGSP		
B104	GRANAGSP		
B105	GRANAGSP		
B106	GRANAGSP		
B107	GRANAGSP		
B108	GRANAGSP		
B109	GRANAGSP		
B110	GRANAGSP		
B111	GRANAGSP		
B112	GRANAGSP		
B113	GRANAGSP		
B114	GRANAGSP		
B115	GRANAGSP		
B116	GRANAGSP		
B117	GRANAGSP		
B118	GRANAGSP		
B119	GRANAGSP		
B120	GRANAGSP		
B121	GRANAGSP		
B122	GRANAGSP		
B123	GRANAGSP		
B124	GRANAGSP		
B125	GRANAGSP		
B126	GRANAGSP		
B127	GRANAGSP		
B128	GRANAGSP		
B129	GRANAGSP		
B130	GRANAGSP		
B131	GRANAGSP		
B132	GRANAGSP		
B133	GRANAGSP		
B134	GRANAGSP		
B135	GRANAGSP		
B136	GRANAGSP		
B137	GRANAGSP		
B138	GRANAGSP		
B139	GRANAGSP		
B140	GRANAGSP		
B141	GRANAGSP		
B142	GRANAGSP		
B143	GRANAGSP		
B144	GRANAGSP		
B145	GRANAGSP		
B146	GRANAGSP		
B147	GRANAGSP		
B148	GRANAGSP		
B149	GRANAGSP		
B150	GRANAGSP		

A 2 2 0 2 0 B

Plan 0 del 2

FORPROSJEKT     ANSLUTNING  
 SKISSE OM TILTAK     ARBEIDSTEGNING  
 FORELØP     SOM BYGGET



pkc

GRANDE Entreprenør

Levanger Brygge

Levanger Brygge

Levanger Brygge

Levanger Brygge

Levanger Brygge

A 2 2 0 2 0 B



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge

**Tid: Mandag 04.05.2026 - kl. 18:00**

**Sted: Havna Scene**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen ledes av styreleder i Borettslaget Levanger Brygge

**Forslag til vedtak:** Rigmor Synnøve Brekken velges som møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Marit Wang Eriksen velges som sekretær

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

**Forslag til vedtak:** Som andelseier til å underskrive protokollen velges .....

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigete:

**Forslag til vedtak:** Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigete:

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Forslag til vedtak:** Regnskapet for 2025 godkjennes

### 2.2 Disponering av resultat

## **2.3 Revisjonsberetning**

**Forslag til vedtak:** Revisjonsberetningen tas til etterretning

## **3. Styrets årsmelding for 2025**

### **Årsmelding 2025/2026 for Borettslaget Levanger Brygge**

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen 2025/2026 tatt til etterretning

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

Styrets godtgjørelse bør sees i sammenheng med medgått tid. For styreperioden 2025/2026 har styreleder registrert tidsbruk på styrearbeid minst like mange timer som sist år som var 350 timer.

Styrehonoraret bør økes for å nærme seg et nivå som gjenspeiler de arbeidstimene som brukes, spesielt for styreleder. Styrehonoraret bør kunne sammenlignes med borettslag av samme størrelse.

Styret fordeler godtgjørelsen mellom styremedlemmene og varamedlemmene.

GF fastsetter styrehonorar for perioden 05.05.2025 - 04.05.2026.

**Forslag til vedtak:** Styrets godtgjørelse for perioden 05.05.2025 - 04.05.2026 fastsettes til 120 000.-

## **5. Saker fra styret/eierne**

### **5.1 Vedtektsendring**

Endring av vedtekter for Borettslaget Levanger Brygge org.nr. 925 166 235

1-3 Parkering

Pkt. 2 Andeler endres til Andelseier

Pkt. 3, Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget, endres til: pkt a, b, c, d som er markert i kursiv i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling;

1-3 Parkering endres i forhold til markeringen i kursiv i vedtektene, se vedlegg

## **6. Valg**

På valg: Styremedlemmer Ole Øystein Nesjø, Hans Øren

På valg: Varamedlemmer Marit Kristine Wang Eriksen, Lindis Semb

### **6.1 Styremedlem for 2 år**

**På valg: Ole Øystein Nesjø og Hans Øren**

**Forslag til vedtak:** Marit Kristine Wang Eriksen

Trond Skevik

### **6.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg: Marit Kristine Wang Eriksen og Lindis Semb**

**Forslag til vedtak:** Marian Brekke Rennan

Lindis Semb

### **6.3 Valgkomite for 1 år**

**På valg: Arnfinn Aasen og Øivind Haugberg**

**Forslag til vedtak:** Hans Øren

Ole Øystein Nesjø

### **6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

-----  
*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

07.04.2026

**Borettslaget Levanger Brygge**

styret

## Borettslaget Levanger Brygge - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		2 269 648	2 100 012	2 205 000	2 302 000
Felleskostnader kapitaldel		5 428 066	5 829 458	5 642 739	5 283 003
Inntekter garasjer		101 667	103 200	103 200	103 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		370 440	347 410	370 000	287 532
Andre tillegg		212 856	190 512	221 550	256 342
Andre driftsinntekter	1	25 053	45 400	0	0
Innbetaling IN-ordning		7 125 000	4 500 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 532 730</b>	<b>13 115 992</b>	<b>8 542 489</b>	<b>8 232 077</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-63 684	-65 663	-71 150	-79 300
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-9 498	-13 440	-13 440	-5 557
Forretningsførerhonorar		-98 340	-95 198	-98 400	-102 600
Honorar administrative tjenester		-7 735	-1 552	0	-4 700
Eksterne honorar	3	-11 716	-14 748	-11 500	-12 000
Kontingent boligbyggelag		-25 900	-23 725	-25 550	-17 150
Kontingent/felleskostnader	4	-456 600	-395 908	-461 200	-524 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-152 707	-157 674	-196 250	-152 100
Renholdstjenester		-250 364	-234 372	-275 300	-277 000
Løpende vedlikehold	6	-40 140	-85 544	-80 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	7	-270 000	-200 000	-270 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-361 780	-347 427	-370 000	-287 532
Forsikring		-9 088	-9 531	-9 500	-10 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-233 741	-190 253	-246 000	-294 000
Eiendomsavgifter		-403 341	-322 672	-339 000	-420 000
Energi, felles		0	7 195	-10 000	-10 000
Andre driftsutgifter	8	-47 957	-63 630	-132 700	-116 300
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 542 592</b>	<b>-2 314 142</b>	<b>-2 709 990</b>	<b>-2 792 239</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 990 139</b>	<b>10 801 850</b>	<b>5 832 499</b>	<b>5 439 838</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		107 817	98 340	0	70 000
Finanskostnader		-5 428 248	-5 831 910	-5 642 739	-5 283 003
<b>Netto finansposter</b>		<b>-5 320 431</b>	<b>-5 733 570</b>	<b>-5 642 739</b>	<b>-5 213 003</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 669 708</b>	<b>5 068 280</b>	<b>189 760</b>	<b>226 835</b>
Ordinært resultat etter skatt		7 669 708	5 068 280	189 760	226 835
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9, 13</b>	<b>7 669 708</b>	<b>5 068 280</b>	<b>189 760</b>	<b>226 835</b>
Disponering av totalresultat:		7 669 708	5 068 280	189 760	226 835
Overført til annen egenkapital		544 708	568 280	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		7 125 000	4 500 000	0	0

## Borettslaget Levanger Brygge - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	10, 15	245 070 000	245 070 000
Maskiner	10	5 557	11 114
Andre anleggsmidler	10	800 000	803 942
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>245 875 557</b>	<b>245 885 056</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	27 596	0
Forskutterte kostnader MBU		626 777	637 934
Periodiserte kostnader		71 883	98 190
Mellomregning Klare Finans	11	50 703	63 026
Opptjente renter		107 817	98 340
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	2 636 163	1 635 477
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 520 939</b>	<b>2 532 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>249 396 496</b>	<b>248 418 023</b>

# Borettslaget Levanger Brygge - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	490 000	490 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	13	27 987 500	20 862 500
Annen egenkapital	13	1 930 863	1 386 155
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 408 363</b>	<b>22 738 655</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	870 000	600 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>870 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	94 547 500	101 672 500
Borettsinnskudd	15, 17	122 535 000	122 535 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>217 082 500</b>	<b>224 207 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 748	15 080
Skyldig off. myndigheter		12 527	23 332
Forskudd kunder		199 642	165 182
Forskuttede inntekter MBU		718 713	580 766
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 380	5 541
Påløpte renter		26 422	30 835
Påløpte kostnader		61 773	51 131
Annen kortsiktig gjeld		427	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 035 634</b>	<b>871 868</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>218 988 134</b>	<b>225 679 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>249 396 496</b>	<b>248 418 023</b>
Pantstillelser	15	217 082 500	224 207 500

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rigmor Synnøve Brekken  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hans Øren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Øystein Nesjø  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Foretaket driver et borettslag i Levanger kommune. Borettslaget drives fra Helga den fagres gate, og Gunnlaug Ormstunges gate, 7600 Levanger.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Tilskudd	0	10 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	1 000
Viderefakturerering	7 000	13 375
Salg fra Vippsløsning	18 053	21 025
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>25 053</b>	<b>45 400</b>

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	37 625	38 750
Arbeidsgiveravgift	20 179	20 376
Feriepenger	5 380	5 541
Reisekostnader	500	995
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>63 684</b>	<b>65 663</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 716	11 073
Fakturerte tjenester	0	6 094
Teknisk rådgivning	0	-2 419
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>11 716</b>	<b>14 748</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	456 600	395 908
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>456 600</b>	<b>395 908</b>

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

**Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	82 073	89 349
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	70 634	68 325
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>152 707</b>	<b>157 674</b>

**Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	26 193	56 104
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 634	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 405	15 717
Reparasjon og vedlikehold annet	1 908	13 723
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>40 140</b>	<b>85 544</b>

**Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Avsetning fremtidig vedlikehold	270 000	200 000
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>270 000</b>	<b>200 000</b>

Avsetning til fremtidig vedlikehold iht budsjettet for 2025.

**Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	836	4 101
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 956
Drift maskiner	0	2 000
Kontingent	3 200	3 100
Gaver	2 413	180
Generalforsamling/årsmøte	7 255	5 918
Kurskostnader	5 900	9 450
Bankgebyrer	898	858
Andre gebyrer	5 183	4 105
Tilskudd bomiljø	18 101	24 045
Hjemmeside/internett/TV-abo	94	1 435
Julebord/styresamling	3 665	6 482
Andre kostnader	414	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>47 957</b>	<b>63 630</b>

**Note 9 - DISPONIBLE MIDLER**

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 661 099</b>	<b>879 380</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	7 669 708	5 068 280
Tilført avsetninger	270 000	200 000
Tilbakeført avskrivning	9 498	13 440
Avdrag IN ordning	-7 125 000	-4 500 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>824 206</b>	<b>781 720</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 485 306</b>	<b>1 661 099</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-600 000</b>	<b>-400 000</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-270 000	-200 000
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-870 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 615 306</b>	<b>1 061 099</b>

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Parkeringsplas	Tomter	Arbeidsmaskine	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	238 368 064	800 000	6 701 936	27 784	23 649
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	238 368 064	800 000	6 701 936	27 784	23 649
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	22 227	23 649
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	238 368 064	800 000	6 701 936	5 557	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 557	3 942
Antatt levetid i år :				5	3

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Det er anskaffet en robotgressklipper i 2021.

Bygninger er anskaffet i år 2020 og 2021.

Tilgang i 2023 er kjøp av garasjeplasser, disse avskrives ikke.

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	9 179	17 055
Bankinnskudd	2 626 984	1 618 422
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 636 163</b>	<b>1 635 477</b>

**Note 13 - EGENKAPITAL**

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>22 738 655</b>	<b>17 670 375</b>
Andelskapital 01.01	490 000	490 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>490 000</b>	<b>490 000</b>
Annen egenkapital 01.01	1 386 155	817 875
Årets resultat	7 669 708	5 068 280
Justering for innbetaling IN-ordning	-7 125 000	-4 500 000
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 930 863</b>	<b>1 386 155</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	20 862 500	16 362 500
Innbetalt IN-ordning i år	7 125 000	4 500 000
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>27 987 500</b>	<b>20 862 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>30 408 363</b>	<b>22 738 655</b>

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

**Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER**

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	870 000	600 000
<b>Sum avsetninger</b>	<b>870 000</b>	<b>600 000</b>

**Note 15 - PANTSTILLELSER**

	2025
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>245 070 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>217 082 500</b>

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

## Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:

**Svenska  
Handelsbanken AB  
NUF**

Formål:

Refinansiering av  
oppføringslån

Lånenummer:

**90517330948**

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2023

Rentesats:

5.10 %

Beregnet innfridd:

30.12.2065

Opprinnelig lånebeløp:

122 535 000

Lånesaldo 01.01:

101 672 500

Avdrag i perioden:

7 125 000

**Lånesaldo 31.12:**

**94 547 500**

Saldo 5 år frem i tid:

94 547 500

Andelssaldo 01.01:

20 862 500

Innbetalt IN i perioden:

7 125 000

Nedskrevet andelssaldo i perioden:

0

**Andelssaldo 31.12:**

**27 987 500**

**Sum pantegjeld for lån:**

**122 535 000**

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

1	1 645 000	1 645 000
3	1 595 000	4 785 000
1	1 575 000	1 575 000
1	1 395 000	1 395 000
1	1 345 000	1 345 000
1	1 312 500	1 312 500
1	1 095 000	1 095 000
1	1 075 000	1 075 000
1	995 000	995 000
1	945 000	945 000
1	800 000	800 000
2	695 000	1 390 000
1	495 000	495 000
1	195 000	195 000

**Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag**

Lån 90517330948 har første avdrag 30.06.2035 med kr 664 722

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 100 000	4 804
1	4 000 000	4 687
1	3 800 000	4 453
1	3 750 000	4 394
1	3 725 000	4 365
1	3 500 000	4 101
1	3 000 000	3 515
1	2 900 000	3 398
1	2 745 000	3 216
1	2 675 000	3 134
1	2 645 000	3 099
2	2 525 000	2 959
1	2 495 000	2 924
1	2 395 000	2 806
2	2 295 000	2 689
1	2 275 000	2 666
1	2 195 000	2 572
1	2 175 000	2 549
1	2 095 000	2 455
1	2 050 000	2 402
1	2 045 000	2 396
1	2 000 000	2 344
1	1 995 000	2 338
2	1 875 000	2 197
1	1 825 000	2 138
1	1 725 000	2 021
1	1 645 000	1 928
3	1 595 000	1 869
1	1 575 000	1 846
1	1 395 000	1 635
1	1 345 000	1 576
1	1 312 500	1 538
1	1 095 000	1 283
1	1 075 000	1 260

---

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

1	995 000	1 166
1	945 000	1 107
1	800 000	937
2	695 000	814
1	495 000	580
1	195 000	228

**Note 17 - INNSKUDD**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Borettsinnskudd	122 535 000	122 535 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>122 535 000</b>	<b>122 535 000</b>

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Levanger Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Borettslaget Levanger Brygge**

Styreleder	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ole Øystein Nesjø (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Hans Øren (sign.)	26.03.2026

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LEVANGER BRYGGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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."

## Geir Ove Frostad

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-07 17:45:10 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## **Årsmelding 2025/26 for Borettslaget Levanger Brygge**

Årsmeldingen er en oppsummering av styrets arbeid i perioden 05.05.2025 – 04.05.2026

Styrets sammensetning siste periode:

Leder: Rigmor Synnøve Brekken

Nestleder: Ole Øystein Nesjø

Styremedlem: Hans Øren

Varamedlem: Marit Wang Eriksen

Varamedlem: Lindis Semb

### **Styrets arbeid siste periode**

Styrets arbeid har også denne perioden vært arbeidskrevende. I tillegg til daglig drift, har vi fortsatt hatt en del oppfølging mot utbygger og leverandører. 5-årsfristen for reklamasjon har nå passert for byggetrinn 1, Hus 1 og Hus 2. Vi har fått medhold i det vi har reklamert på, men fortsatt gjenstår noen utbedringer for byggetrinn 1.

Årsregnskapet for 2025 er gjort opp med et overskudd på kr. 544 708.-

Styret har avholdt 14 styremøter i perioden

Blant saker styret har behandlet er:

- Økonomi og budsjett
- Bevar HMS
- Utleie av leiligheter
- Utfordringer med varmpumpen
- Reseksjonering Sameiet Levanger Brygge, endelig tinglyst 10.03.2026.
- Reklamasjon på malerarbeid Hus 3
- Innglassing av balkonger og terrasser
- Søknad om å montere varmpumpe i leilighet
- Utarbeidet retningslinjer for å montere varmpumpe i leilighet
- Gjesteparkering
- Bytte av parkeringsplasser
- Kriterier for utvidet parkeringsplass
- 5 årsbefaring Hus 1 og Hus 2, innsendt rapport
- Utfordringer knyttet til renovasjonsløsninger
- Sykkelboden med lading av batteri
- Samarbeid med Styret i Borettslaget Bryggehagen
- Forslag til endring av Vedtektene for Borettslaget Levanger Brygge
- Oppfølging av serviceavtaler og rapporter

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

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøte 14.05.2020, sist endret 04.06.2024

*Forslag til endring på generalforsamling 04.05.2026 er markert i kursiv.*

## 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~~ *Andelseiere* som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass. Det samme gjelder øvrige ~~parkering~~ parkeringsplasser dersom styret har saklig grunn.

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

(a) *Andelseiere kan leie ut sin parkeringsplass til andre andelseiere i borettslaget samt til eiere eller leietakere av næringsseksjoner i Sameiet Levanger Brygge.*

(b) *Utleie skal skriftlig meldes til styret før leieforholdet trer i kraft. Meldingen skal inneholde navn på leietaker og registreringsnummer på kjøretøy.*

(c) *Kun registrerte brukere og kjøretøy gis adgang til parkeringsanlegget. Styret kan nekte eller tilbakekalle adgang ved brudd på borettslagets vedtekter og ordensregler.*

(d) *Utleie til personer uten tilknytning til borettslaget eller næringsseksjonene er ikke tillatt.*

(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 vedtektene.
- (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 opptil 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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i løpet av ett år (12 måneder). Slik overlating skal meldes skriftlig til styret før bruksoverlating tar til. Meldingen skal inneholde telefonnummer og navn på bruker og antall medbrukere. Meldingen skal inneholde tidsrommet for bruksoverlatingen (Tilført av GF 4.6.24).
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **5. Vedlikehold**

##### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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
- Velge valgkomite. Valgkomiteen skal før neste generalforsamling legge frem forslag på kandidater som skal velges. Styret tilskriver valgkomiteen i god tid før generalforsamlingen med opplysning om hvilke verv som skal besettes (tilført av GF 4.6.24).

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - bestemmelse om prinsippet «Leie-før-eie», jf pkt 1-1, 2 ledd.
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**Til Generalforsamlingen i Borettslaget Levanger Brygge 2026,**  
ved styreleder Rigmor Brekken.

Levanger i november 2025

Valgkomiteen har hatt møte/kontakt med alle de sittende styre- og varamedlemmene, samt begge de nye foreslåtte kandidatene.

Alle de nedenfor nevnte styremedlemskandidatene har takket ja til innstillingen.

**Valgkomiteens innstilling til nytt styre er:**

Styreleder Rigmor Brekken ikke på valg (ett år igjen)

Styremedlem Marit Wang Eriksen velges for 2 år

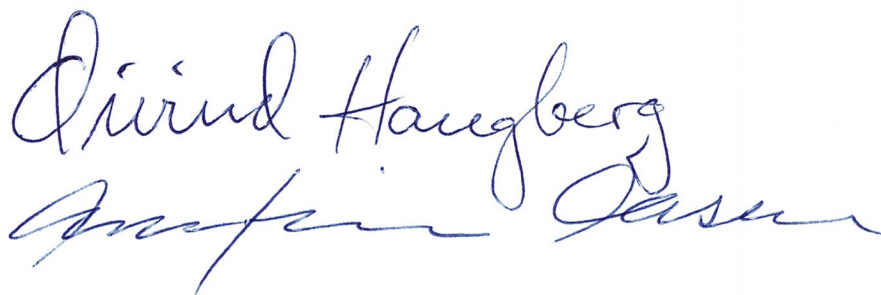
Styremedlem Trond Skevik velges for 2 år

Varamedlem Marian Brekke Rennan velges for ett år

Varamedlem Lindis Semb gjenvalg (for ett år)

Valgkomité 2 representanter velges av Generalforsamlingen, for ett år

Valgkomiteen har bestått av Øivind Haugberg og Arnfinn Aasen



Øivind Haugberg  
Arnfinn Aasen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Levanger Brygge mandag 04.05.2026 kl. 18:00  
- Havna Scene.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen ledes av styreleder i Borettslaget Levanger Brygge

#### Vedtak:

Valgt ble: Rigmor Synnøve Brekken

### 1.2 Valg av sekretær

Forslag : Marit Wang Eriksen

#### Vedtak:

Valgt ble: Marit Wang Eriksen

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

Forslag på andelseier Tove B Sandvik

#### Vedtak:

Som andelseier til å underskrive protokollen ble Tove B. Sandvik valgt

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigete:

#### Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 30

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 31

Totalt antall fremmøte er 46

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkning

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2025

## **2.1 Godkjennelse av regnskap**

Kommentarer:

Spørsmål ang vedlikehold og kostnad knyttet til fornyelse av varmpumpe.

Julebord - stor dugnadsånd i borettslaget, bør man gi noe tilbake til de som stiller ?

Honnør til styret for god økonomistyring.

### **Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **2.3 Revisjonsberetning**

Rigmor orienterer om revisjonsberetningen

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Styrets årsmelding for 2025**

Årsmelding 2025/2026 for Borettslaget Levanger Brygge

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

Styrets godtgjørelse bør sees i sammenheng med medgått tid. For styreperioden 2025/2026 har styreleder registrert tidsbruk på styrearbeid minst like mange timer som sist år som var 350 timer.

Styrehonoraret bør økes for å nærme seg et nivå som gjenspeiler de arbeidstimene som brukes, spesielt for styreleder. Styrehonoraret bør kunne sammenlignes med borettslag av samme størrelse.

Styret fordeler godtgjørelsen mellom styremedlemmene og varamedlemmene.

GF fastsetter styrehonorar for perioden 05.05.2025 - 04.05.2026.

Forslag til vedtak settes til kr 120 000

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 120 000,-

## **5. Saker fra styret/eierne**

### **5.1 Vedtektsendring**

Endring av vedtekter for Borettslaget Levanger Brygge org.nr. 925 166 235

1-3 Parkering

Pkt. 2 Andeler endres til Andelseier

Pkt. 3, Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget, endres til: pkt a, b, c, d som er markert i kursiv i vedtektene.

**Vedtak:**

Styrets innstilling ble vedtatt

1-3 Parkering endres i forhold til markeringen i kursiv i vedtektene, se vedlegg

## **6. Valg**

### **6.1 Styremedlem for 2 år**

Valgkomiteen orienterer om arbeidet.

På valg: Ole Øystein Nesjø og Hans Øren

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Marit Wang Eriksen, 2 år

Trond Skevik, 2 år

### **6.2 Varamedlem for 1 år**

På valg: Marit Kristine Wang Eriksen og Lindis Semb

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Marian Brekke Rennan

Lindis Semb

### **6.3 Valgkomite for 1 år**

På valg: Arnfinn Aasen og Øivind Haugberg

**Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Hans Øren

Ole Nesjø

### **6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

Rigmor S Brekken og en person fra styret.

**Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Rigmor S Brekken

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: En fra styret velges



## Protokoll for Borettslaget Levanger Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rigmor Synnøve Brekken (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Marit Kristine Wang Eriksen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Tove Signe Bergquist Sandvik (sign.)	05.05.2026

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

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøte 14.05.2020, sist endret 04.05.2026 på ordinær generalforsamling.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Borettslaget Levanger Brygge er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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) Andelseier som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass. Det samme gjelder øvrige parkering parkeringsplasser dersom styret har saklig grunn.

(3)

(a) Andelseiere kan leie ut sin parkeringsplass til andre andelseiere i borettslaget samt til eiere eller leietakere av næringsseksjoner i Sameiet Levanger Brygge.

(b) Utleie skal skriftlig meldes til styret før leieforholdet trer i kraft. Meldingen skal inneholde navn på leietaker og registreringsnummer på kjøretøy.

(c) kun registrerte brukere og kjøretøy gis adgang gis adgang til parkeringsanlegget. Styret kan nekte eller tilbakekalle adgang ved brudd på borettslagets vedtekter og ordensregler.

(d) utleie til personer uten tilknytning til borettslaget eller næringsseksjonene er ikke tillatt.

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

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

### 1-4 Overordnet sameie

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# ORDENSREGLER

## FOR

### Levanger Brygge

Vedtatt på generalforsamlingen 10.5.2022,

sist endret på ordinær generalforsamling 04.06.2024

#### 1. Formål og omfang

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

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

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

#### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

#### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir 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 andre skadedyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke

forekommer

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller matingsplass for fugler

- Balkongflagg: Størrelse på flagg skal være 100 cm. Stangen skal ha en lengde på 150 cm. Monteres 170 cm over balkong gulvet.

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

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

Utenfor egen inngangsdør kan beboerne pynte.

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

Søppel håndteres i henhold til renholdsverkets rutiner og pålegg.

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

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

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

Sykler skal settes på anvist plass.

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

## **6. Dyrehold**

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

## **7. Andre bestemmelser**

- Grilling

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

Kulegrill og engangsgrill er ikke tillatt.

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

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

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

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

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

















## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

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

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Kommunens arkivsaksnummer: 2015/6866

  
LEVANGER KOMMUNE  
ORDFØRER  
Ordfører, Levanger kommune

Planforslag er datert: 06.10.2016

Dato for siste revisjon av plankartet: 18.01.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.03.2017

Dato for godkjenning: 01.03.2017

**§ 1 AVGRENSNING**

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

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg:**

Blandet formål bolig/ forretning/ kontor/ bevertning (1802)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

**Samferdselsanlegg:**

Veg og parkering (2010)

Fortau (2012)

Gatetun (2014)

Gang- og sykkelveg (2015)

Kollektivholdeplass (2073)

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

**3.1 Krav til utomhusplan**

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

**3.2 Krav til uteoppholdsareal**

For ny boligbebyggelse skal det settes av minst 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

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

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

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

### 3.3 Grad av utnyttning

Maks grad av utnyttning er 9 500 m<sup>2</sup> BRA inklusive innendørs parkering og boder.

### 3.4 Tiltak mot støy

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

Ved eventuelle avvik skal det gjennomføres avbøtende tiltak som;

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

### 3.5 Atkomst

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

### 3.6 Parkering

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

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

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

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

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

### 3.7 Krav til fasadeutforming og materialbruk

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

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

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

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

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

### **3.8 Renovasjon**

Avfallshåndtering skal baseres på nedgravd avfallssystem som vist på plankartet.

### **3.9 Skilting**

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

### **3.10 Kulturminner i grunnen**

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

### **3.11 Forurensning**

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

### **3.12 Sikkerhet sjøtomter**

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

### **3.13 Universell utforming**

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

### **3.14 Fjernvarme**

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

### **3.15 Plassering av kommunaltekniske anlegg**

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

### **3.16 Hensyn til sjøveis ferdsel**

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

### **3.17 Redning ved brann**

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

## **§ 4 BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ BEVERTNING**

### **4.1 Formål**

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

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

### **4.2 Bebyggelsens plassering**

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

### **4.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad**

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

### **4.4 Bebyggelsens utforming**

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

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

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

Bebyggelsen utføres med flate tak.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG**

### **5. 1 Veg og parkeringsplass**

o\_KV skal være offentlig kjøreveg samt parkeringsplass i ytre del av Gunnlaug Ormstunges gate.

### **5. 2 Fortau**

o\_FT skal være offentlig. Nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø. Fortau skal ikke bebygges.

### **5. 3 Gatetun**

o\_GT skal være offentlig gatetun i vestre ende av Helga den Fagres allé.

### **5. 4 Gang- og sykkelveg**

o\_GSV skal være offentlig gang- og sykkelveg mot sjøen i vest. Gang- og sykkelveg skal ikke bebygges.

### **5. 5 Kollektivholdeplass**

o\_SKH skal være offentlig kollektivholdeplass i Helga den Fagres allé.

### **5.6 Varemottak**

Det skal ikke etableres varemottak mot Helga den Fagres allé.

## **§ 6 ANLEGGSPERIODEN**

### **6.1 Støy i bygge- og anleggsperioden**

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

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

## **§7 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Tilknytning til fjernvarme**

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, forutsatt at dette kan leveres.

### **7.2 VA-plan**

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

### **7.3 Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering**

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

### **7.4 Trafikkteknisk vurdering**

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

### **7.5 Utbyggingsavtale**

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

## **7.6 Utomhusanlegg**

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

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

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

## **7.7 Støyfaglig vurdering**

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






## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

# Helga den fagres gate 7

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

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

## Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.)	17 min 🚶
494 elever, 43 klasser	1.4 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
397 elever, 25 klasser	2.7 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
457 elever, 32 klasser	0.6 km
Levanger videregående skole	15 min 🚶
1000 elever, 60 klasser	1.3 km
Verdal videregående skole	18 min 🚶
550 elever	13 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sjøgata 23	6 min 🚶
🚗 Uno-X Levanger EL	9 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

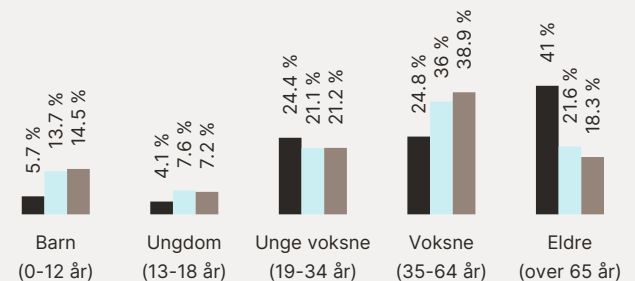


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

Coop Extra Kirkegata Levanger	3 min 🚶
Kiwi Kirkegata Levanger	3 min 🚶







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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