

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ulrikkaplassen 1 E, 7630 ÅSEN

 LEVANGER kommune

 gnr. 208, bnr. 56

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 22267-1163

Referansenummer: VA7696

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Magnus Ulvin Rønning



Norconsult 

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 takstrappportene 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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.co

m

402 27 554



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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighetskompleks fra 2022

Oppført med støpt plate i kjeller og grunnmur av betong. Vegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Flat takkonstruksjon med asfaltbasert takteking. Vinduer og dører med 3 lags glass. Boligens oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme i entre og bad.

Konklusjon

Pent brukt leilighet fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

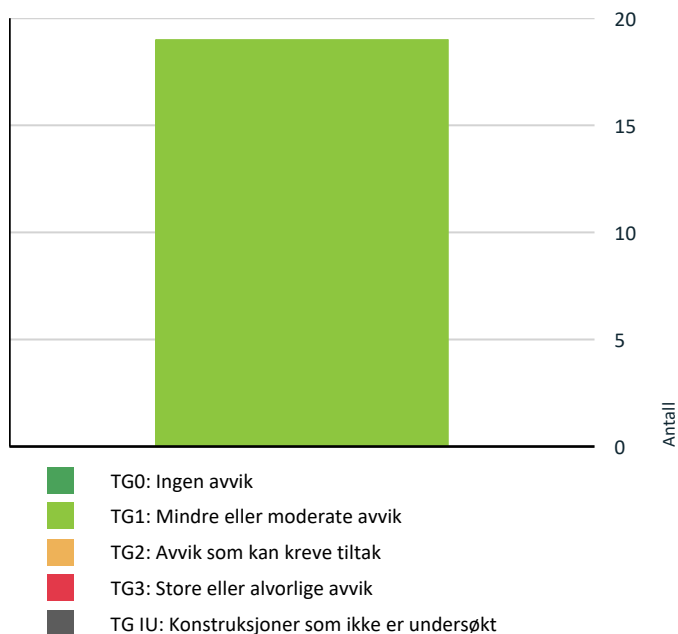
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 13 m².
Oppført med bærende konstruksjoner i tre og betong.
Dekke med terrassebord og rekkverk med glass.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig bod på ca 5 m².
Boden har betong på golv. Synlig stenderverk, osb og gips på vegg og gips i himling.

Boden er ikke tilstandsvurdert for feil eller mangler. Faktisk eierskap er heller ikke kontrollert.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

1 etg

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte slette overflater

Himling: Malte slette overflater.

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

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår

Rommet har flis på golv med varme, flis på vegg og malte slette overflater i himling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant.

Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det registreres mindre rissdannelser i flisfuger på vegg i dusjsone. Ved utvikling til større riss kan det tyde på bakenforliggende bevegelse som kan kreve tiltak.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 29mm. Ukjent avslutning på membran under flisa.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at rommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Ved overflatesøk etter fukt i dusjone ble det ikke påvist unormale forhold. TG er satt ut ifra dette.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Fettfilter var tilstoppet på befaringsdagen. Eier skal rengjøre denne før salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Beskrivelse

Sikringsapparat med automatsikringer plassert på bod/tek. rom

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Nybygg

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nymontasje

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og forventet brukstid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

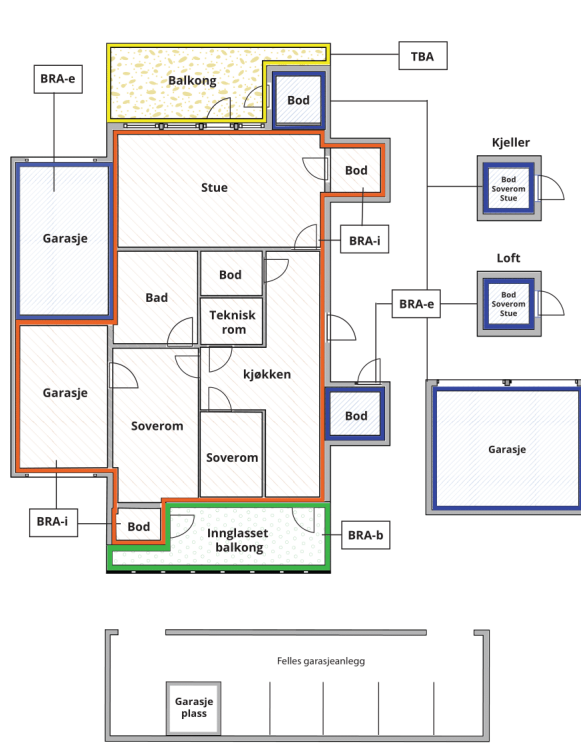
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	73	5		78	13
SUM	73	5			13
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod/tek. rom	Bod med ekstern adkomst	

Kommentar

Medregnet under bra-e er bod med utvendig adkomst.

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

Kommentar: Nybygg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Irene Løvtangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	208	56		0	2586.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulrikkaplassen 1 E

Hjemmelshaver

Ulrikkaplassen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULRIKKAPLASSEN 1 BORETTSLAG	927550156			Løvtangen Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Åsen i Levanger kommune. Ca 1 km til blant annet dagligvarebutikk, skole og jernbanestasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
infoland.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 bruksenheter 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/VA7696>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

ULRIKKAPLASSEN 1E

Postadresse

7630 ÅSEN

Bruksenhetsnummer

Boligtype

LEILIGHET, ANDEL

Areal

Ca. 73 kvm

Antall våtrom

1.

Byggeår

2022

Informasjon om selger

Hovedselger

IRENE LØVTANGEN

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svortesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

- Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Greve Løvstangen
Signatur hovedselger

27/5-26 Åsen
Dato og sted



FERDIGATTEST

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

GRANDE ENTREPRENØR AS
Neptunvegen 1
7652 VERDAL

Deres ref:
Adresse: Ulrikkaplassen 1, 7630 ÅSEN

Vår ref: ANEROM 2020/4685
Eiendom: 208/56/0/0

Dato: 31.03.2022
Saksnr: 208/22

Godkjent - Søknad om ferdigattest for leilighetsbygg og boder - 5037/208/56 Ulrikkaplassen 1 - Stiklestad Eiendom Åsen AS

Levanger kommune viser til anmodning om ferdigattest, mottatt her den 30.03.2022.

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

Merknader:

Ingen.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.
- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Ane Ravna Rømo
Byggesaksbehandler

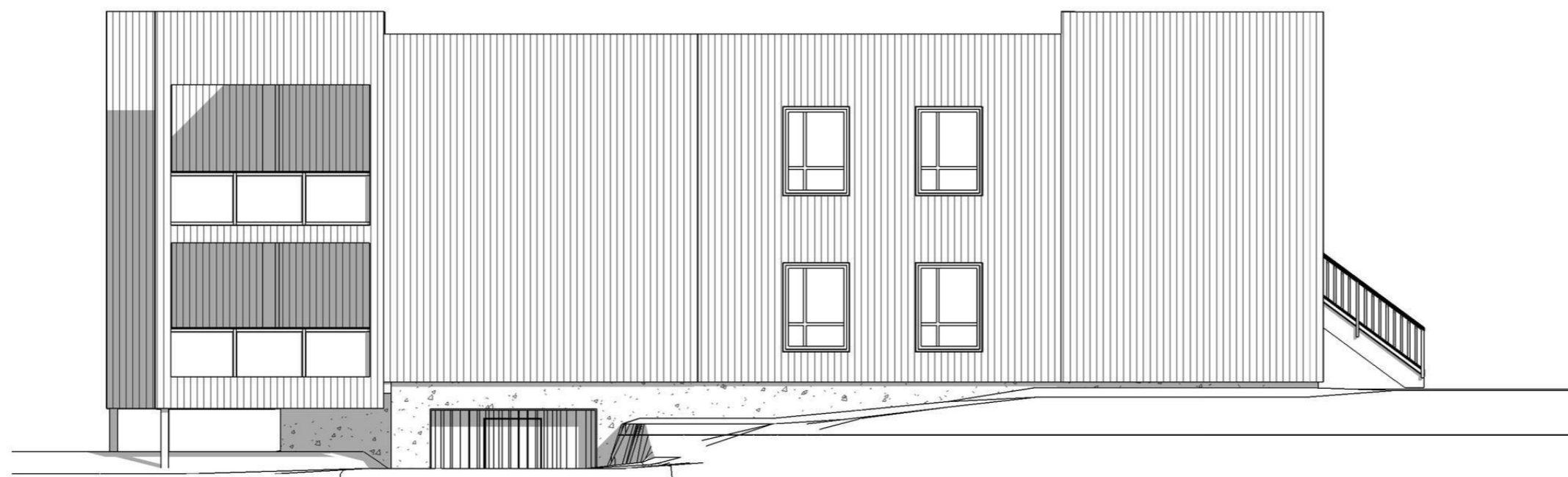
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

DELINEO LISBET ANDERSEN	Stiklestad alle 1	7654	VERDAL
KJELL LIAN AS	Bylundvegen 69	7604	LEVANGER
KONE AKSJESELSKAP	Postboks 6009 Etterstad	0601	OSLO
KUBIKK VENTILASJON AS	Neptunvegen 4C	7652	VERDAL
MURMESTER KETIL HANSEN AS	Bomvegen 5	7725	STEINKJER
NORCONSULT AS	Postboks 626	1303	SANDVIKA
NORSK	Neptunvegen 6	7652	VERDAL
KONSTRUKSJONS RÅDGIVNING AS			
RØRA MEK VERKSTED AS	Sundsøya	7670	INDERØY
RØRLEGGERN VERDAL AS	Neptunvegen 4C	7652	VERDAL
STIKLESTAD EIENDOM AS	Skoleparken 3	7604	LEVANGER



FASADE A



FASADE D

No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planl. 101.201. Dør bitrapp plan 3.	31.03.2020
E	Heishus m trapp. endr planl. H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet. R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst tittelfelt, ekstra info.	26.01.2020
A	Felles dato.	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
 Åsen Sentrumsboliger
 HUS D

FASADE A OG D

Project number

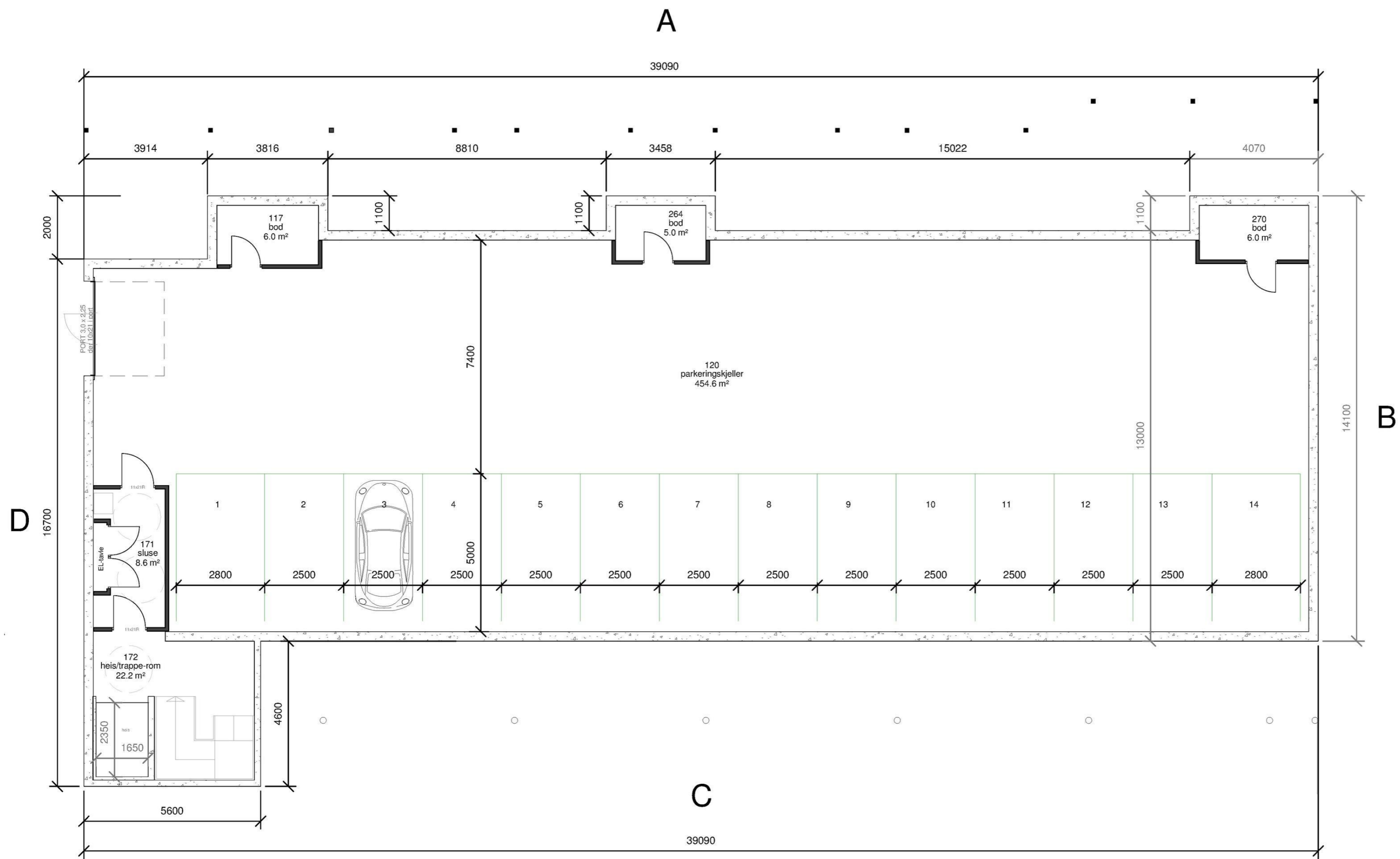
Date 28.11.2019

Drawn by Delineo

Checked by LA

A104

Scale A2 1 : 100



No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planl. 101.201. Dør bitrapp plan 3.	31.03.2020
E	Heis i m. trapp. endr. planl. H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet. R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst tittelfelt, ekstra info.	26.01.2020
A	Felles dato.	15.01.2020 #

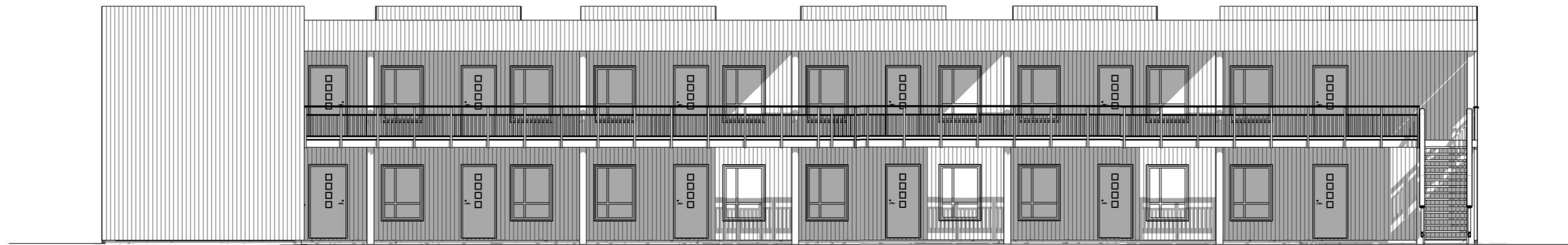
Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

PLAN 0

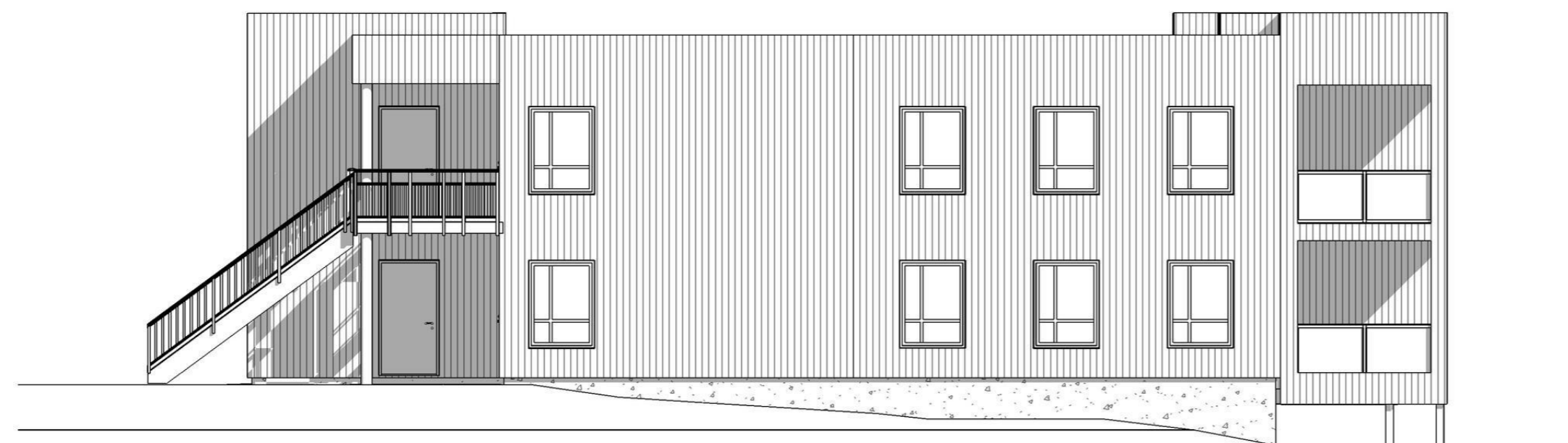
Project number _____
Date 28.11.2019
Drawn by Delineo
Checked by LA

A131

Scale A2 1 : 100



FASADE C



FASADE B

No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning. 101.201. Dør bitrapp plan 3.	31.03.2020
E	Heishus m trapp. endr planløsning H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet, R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst tittelfelt, ekstra info.	26.01.2020
A	Felles dato.	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
 Åsen Sentrumsboliger
 HUS D

FASADE B OG C

Project number	
Date	28.11.2019
Drawn by	Delineo
Checked by	LA

A105

Scale	A2	1 : 100
-------	----	---------



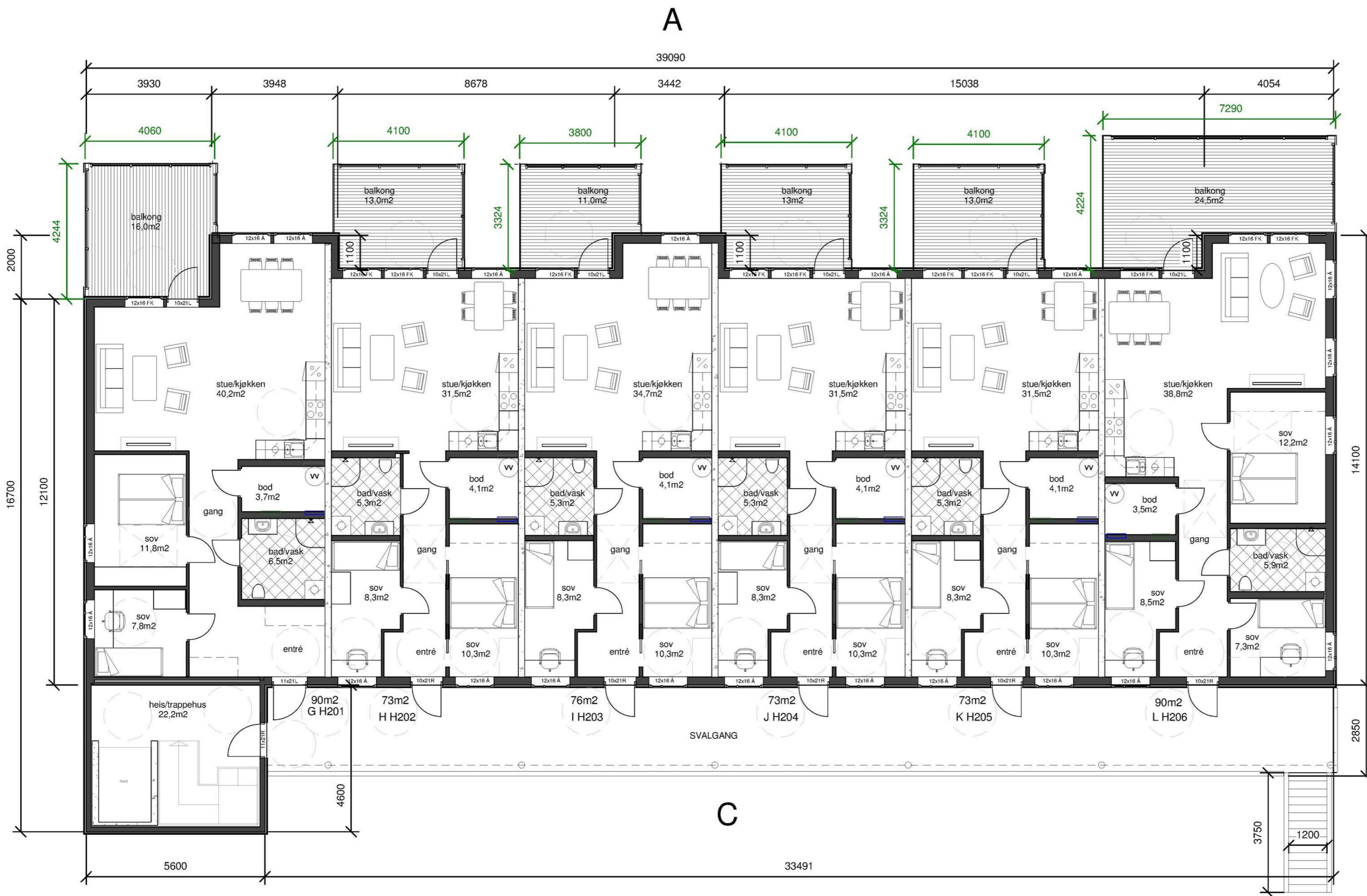
No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning. 101.201.73m2. Dør bitrapp.	31.03.2020 #
E	Heis/m trapp, endr planløsning H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet, R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst litt feil, ekstra info.	26.01.2020
A	H106 og H206 har endret planløsning. Felles dato.	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

PLAN 1

Project number	
Date	28.11.2019
Drawn by	Delineo
Checked by	LA
A101	
Scale	A2 1 : 100

BRA PLAN 0	:	506,0m8	
BRA H101/H201:	91,9m2 x 2=	183,8m2	
BRA H102/H202:	75,7m2 x 2=	151,4m2	
BRA H103/H203:	78,9m2 x 2=	157,8m2	
BRA H104/H204:	75,7m2 x 2=	151,4m2	
BRA H105/H205:	75,7m2 x 2=	151,4m2	
BRA H106/H206:	91,5m2 x 2=	183,0m2	
BRA PLAN 1 OG 2 ~		979,0m2	BYA bygg: 528m2
BRA HEIS/TRAPP:		45,0m2	BYA heis/trapp: 32m2
SVALGANG		114,0m2	BYA svalgang: 90m2
BALKONGER		81,0m2	BYA balkonger: 90m2
BRA TOTALT:		1725m2	BYA totalt: 740m2



No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planl. 101.201. Dør bitrapp plan 3.	31.03.2020
E	Heis/m trapp. endr planl. H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet, R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst tittelfelt, ekstra info.	26.01.2020
A	H106 og H206 har endret planl. Felles dato.	15.01.2020

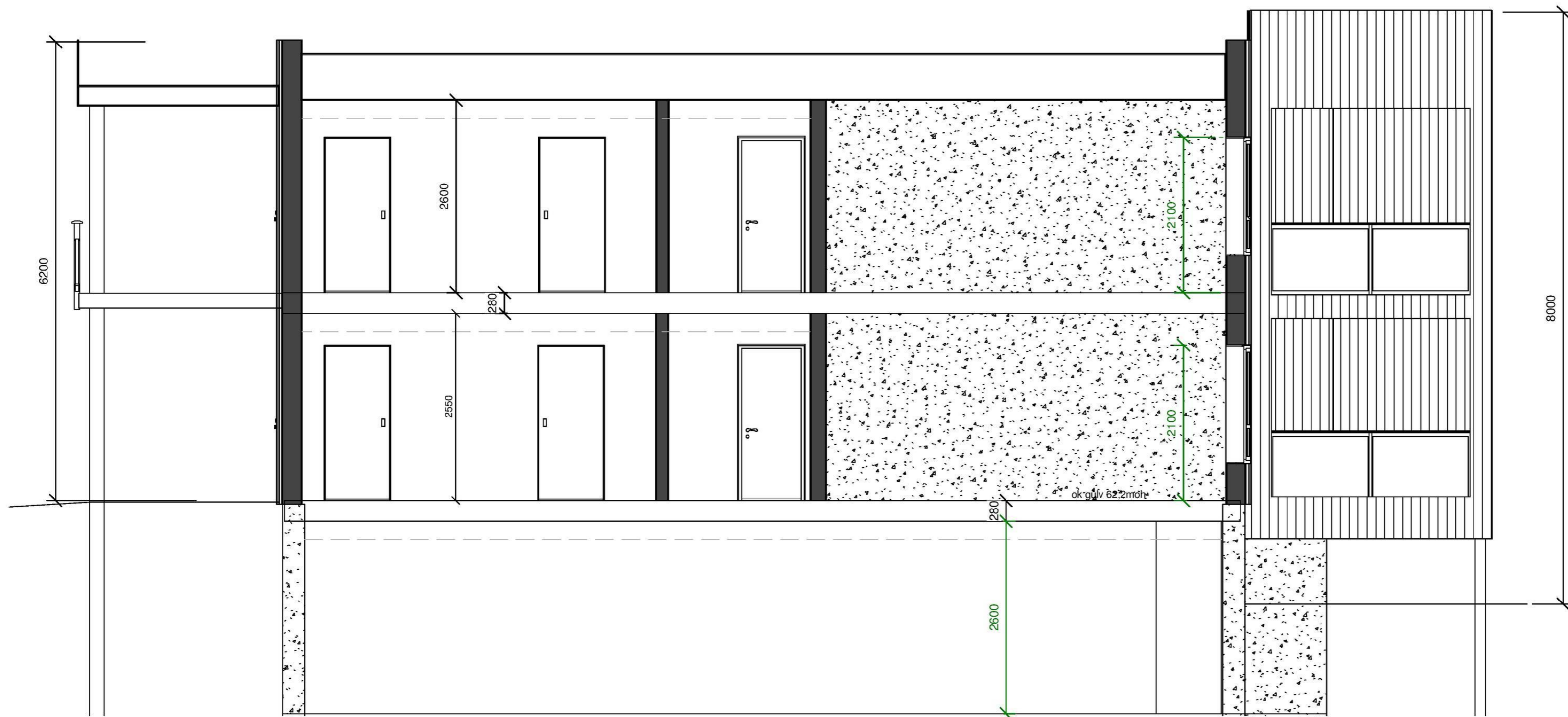
Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

PLAN 2

Project number _____
Date 28.11.2019
Drawn by Delineo
Checked by LA

A102

Scale A2 1 : 100

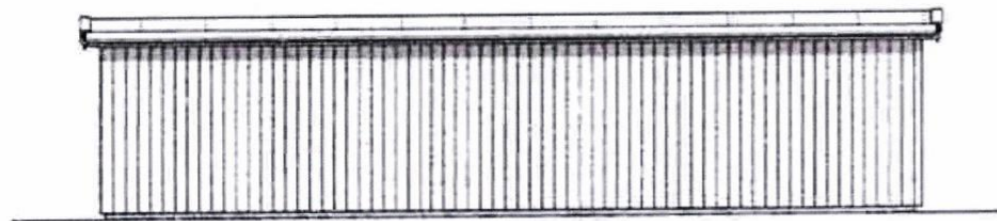
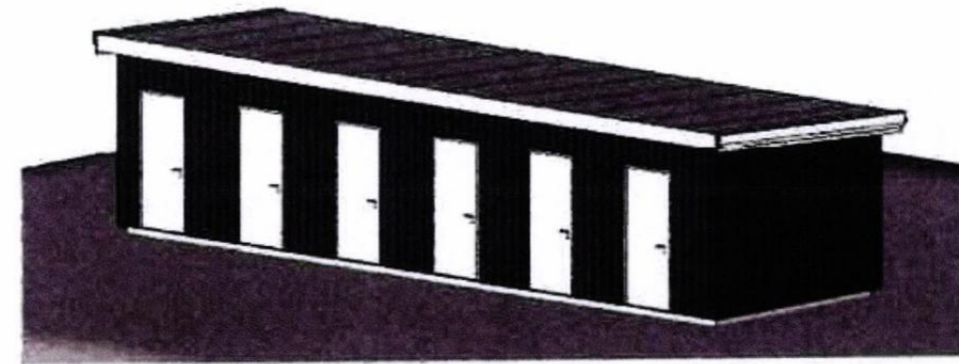
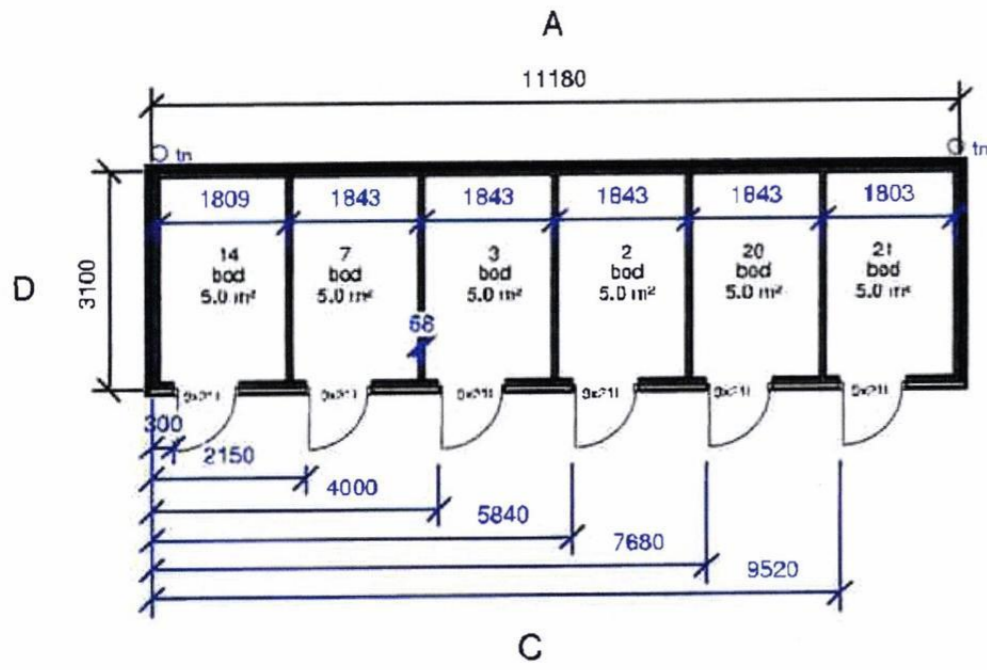


No.	Description	Date
H	Klargjort for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp endret.Planløsning.	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløn. 101.201. Dør bitrapp plan 3.	31.03.2020
E	Heishus m trapp. endr planløn H101, H201 og svalgang.	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet, R. Dører heis/sluse: 110.	12.02.2020
C	Forminsket 3x2 leil, terrasser	03.02.2020
B	Tekst tittelfelt, ekstra info.	26.01.2020
A	Felles dato.	15.01.2020

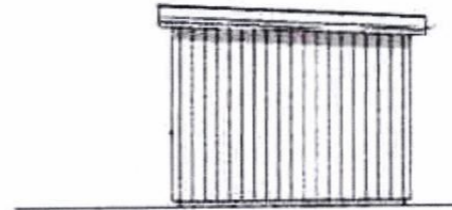
Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

SNITT

Project number	
Date	28.11.2019
Drawn by	Delineo
Checked by	LA
A108	
Scale	A2 1 : 50



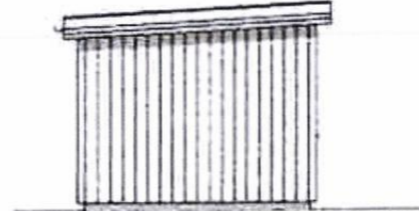
FASADE A



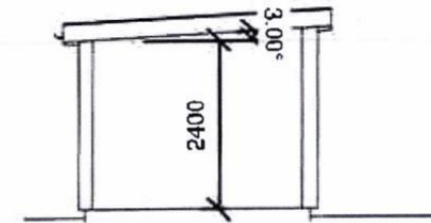
FASADE B



FASADE C



FASADE D



SNITT

AREALDEKNINGER	m² BYA	m² BTA	m² BRA	m² BPA	m² BTA
Areal eksis. bebygg	m²	m²	m²	m²	m²
Areal ny bebyggelse	37,0	m²	31,6	m²	m²
Parkeringsareal	m²	m²	m²	m²	m²
Sum areal	m²	m²	m²	m²	m²
Bereg. grad av utnyttning	%	%	%	%	%

NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

Delineo tegning og prosjektering
 Lisbet Andersen
 Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal
 Mob 959 18 768 delineo@online.no

6 BODER

PLAN, SNI&FASADER

Byggherra: ÅSENTERET HUS D

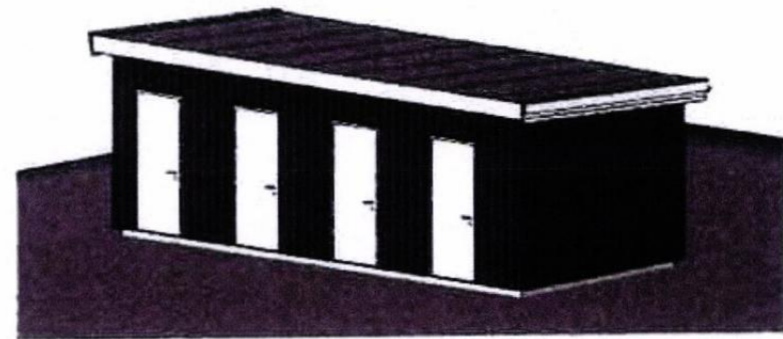
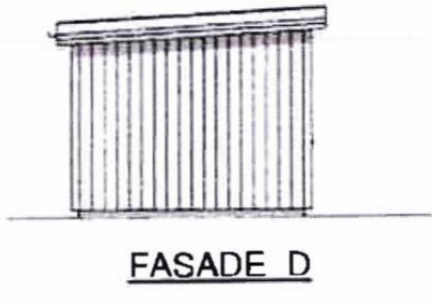
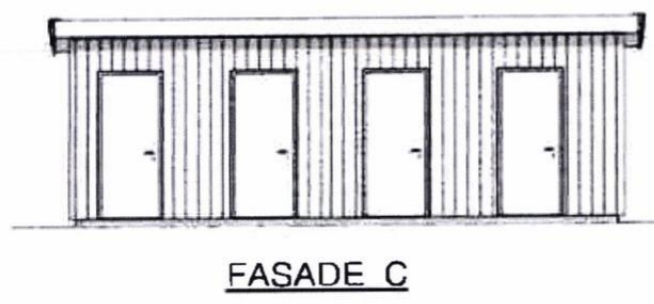
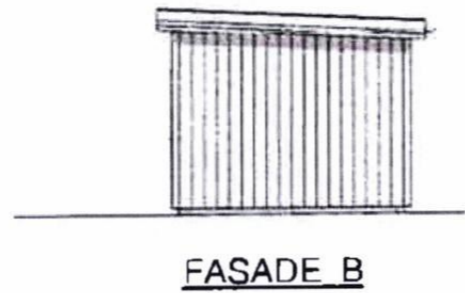
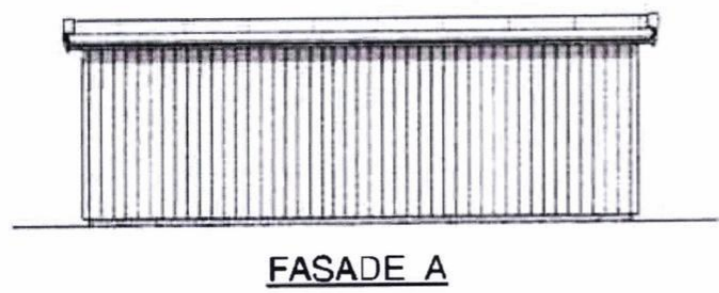
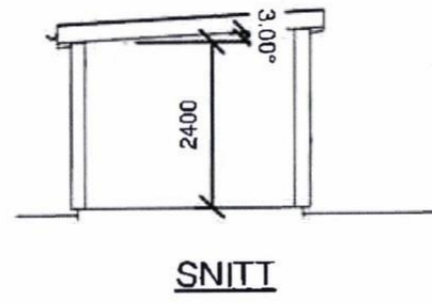
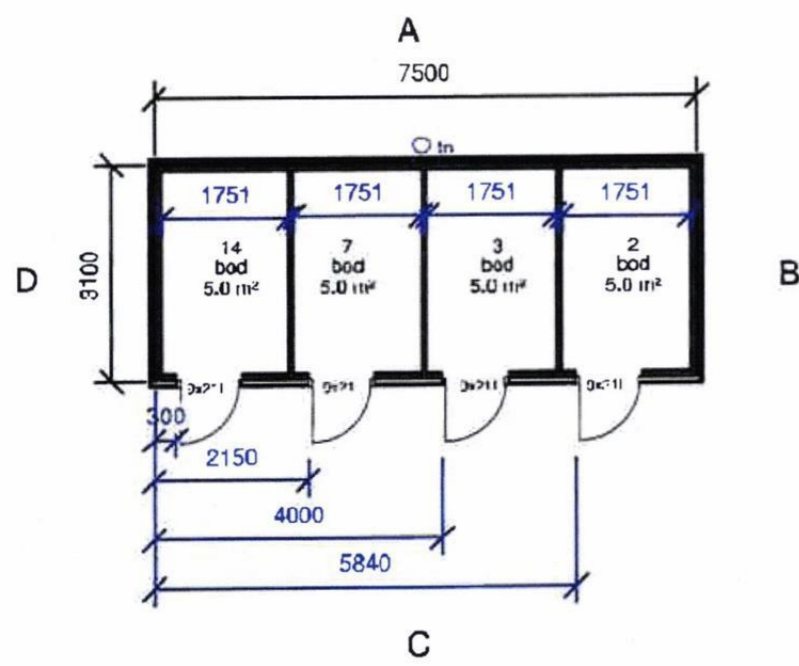
Scale 1 : 100

Date 15.01.2020

Drawn by: Delineo

A3

E7



AREALBENEVNELSER	m ² GVA	m ² GVA	m ² GVA	m ² GVA	m ² GVA	m ² GVA	m ² GVA
Areal eksis. bebygg	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Areal ny bebyggelse	25.0	m ²	m ²	21.0	m ²	m ²	m ²
Parkeringsareal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Sum areal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Bereg. grad av utnyttning	%	%	%	%	%	%	%

4 BODER

Byggherre: **ÅSENTERET HUS D**

PLAN, SNI&FASADER

Scale: 1 : 100 Date: 15.01.2020 Drawn by: **Delineo**

Date: Date: Date: **A3**

NBI DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

Delineo tegning og prosjektering
 Lisbet Andersen
 Stikkestad Allé 1, 7654 Verdal
 Mob 959 18 768 delineo@online.no



Company Title



Åsen
Sentrumsboliger

Illustrasjonsplan utomhus

Hus D (B4)

Modified by _____ Date _____

Checked by _____ Date 2020 04 30

Drawing Scale 1:500

Layout ID A.01 Revision _____



Avfallsrapport

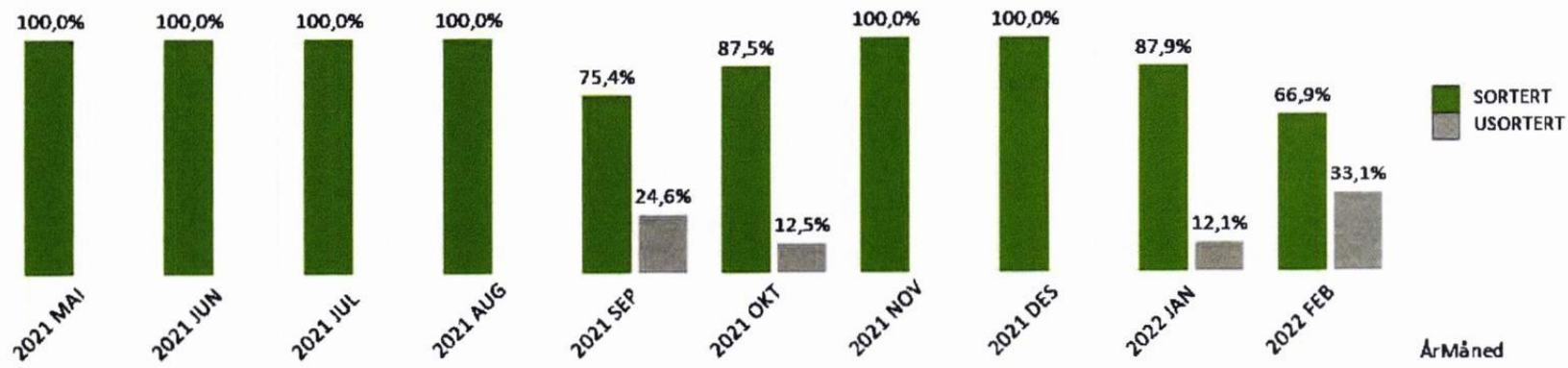
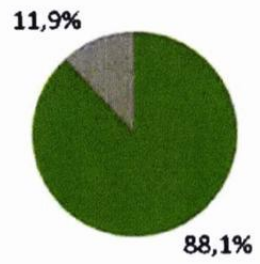
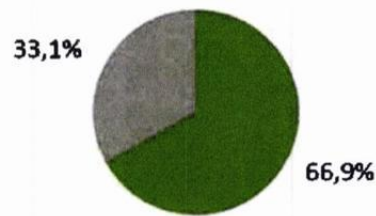


120616 Grande Entreprenør AS

03.02.2021 - 27.02.2022

Norsk Gjenvinning bekrefter å ha mottatt følgende avfall og håndtert dette etter gjeldende lovverk og konsesjoner.

Sortert/usortert	Varegruppe	Vare	Avfallsvolum (kg)	Sorteringsgrad (%)	Antall tømminger
USORTERT	9912 Bl.	119901 Restavfall	3 500	0,0%	6
VOLUM	næringsavfall				
USORTERT	Total		3 500	0,0%	6
VOLUM					
SORTERT	1149 Bl. bearb.	114901 Trevirke -	15 320	100,0%	13
VOLUM	trevirke	blandet			
SORTERT	1221 Brunt	122106	120	100,0%	1
VOLUM	papir	Papp/papir			
SORTERT	1221 Brunt	122110 Bølgepapp	1 440	100,0%	5
VOLUM	papir				
SORTERT	1447 Rent	149901 Komplekst	980	100,0%	2
VOLUM	magn. metall	jern			
SORTERT	1615 Gips	161501 Gips	6 560	100,0%	3
VOLUM					
SORTERT	1617 Mineralull	161701	660	100,0%	1
VOLUM		Steinull/mineralull			
SORTERT	1729 Blandet	171194	720	100,0%	3
VOLUM	plastemball.	Energiplast			
SORTERT	1732 EkspEkst	173201 Presset	80	100,0%	1
VOLUM	Plast annen	EPS - Ikke emballasje			
SORTERT	Total		25 880	100,0%	29
VOLUM					
TOTALT VOLUM			29 380	88,1%	35



Rapporten er generert med følgende valg:

År: 2021, 2022

Kunde: 120616 Grande Entreprenør AS

WA

Lokasjon: 37411 ÅSEN

NPrintingOsUser: I04\XH793



Ønsker du mer detaljert informasjon?

Oppgrader til **Grønt Ansvar**®



Løsningen for full kontroll, dokumentasjon og statistikk

Som avfallsbesitter er man underlagt en rekke lover, regler og myndighetskrav. Mange skal også innfri forpliktelser i forhold til ulike miljø- og kvalitetsstandarder. I tillegg stilles det også krav fra eiere, kunder, ansatte, naboer og andre med forventninger til virksomhetens miljøprofil.

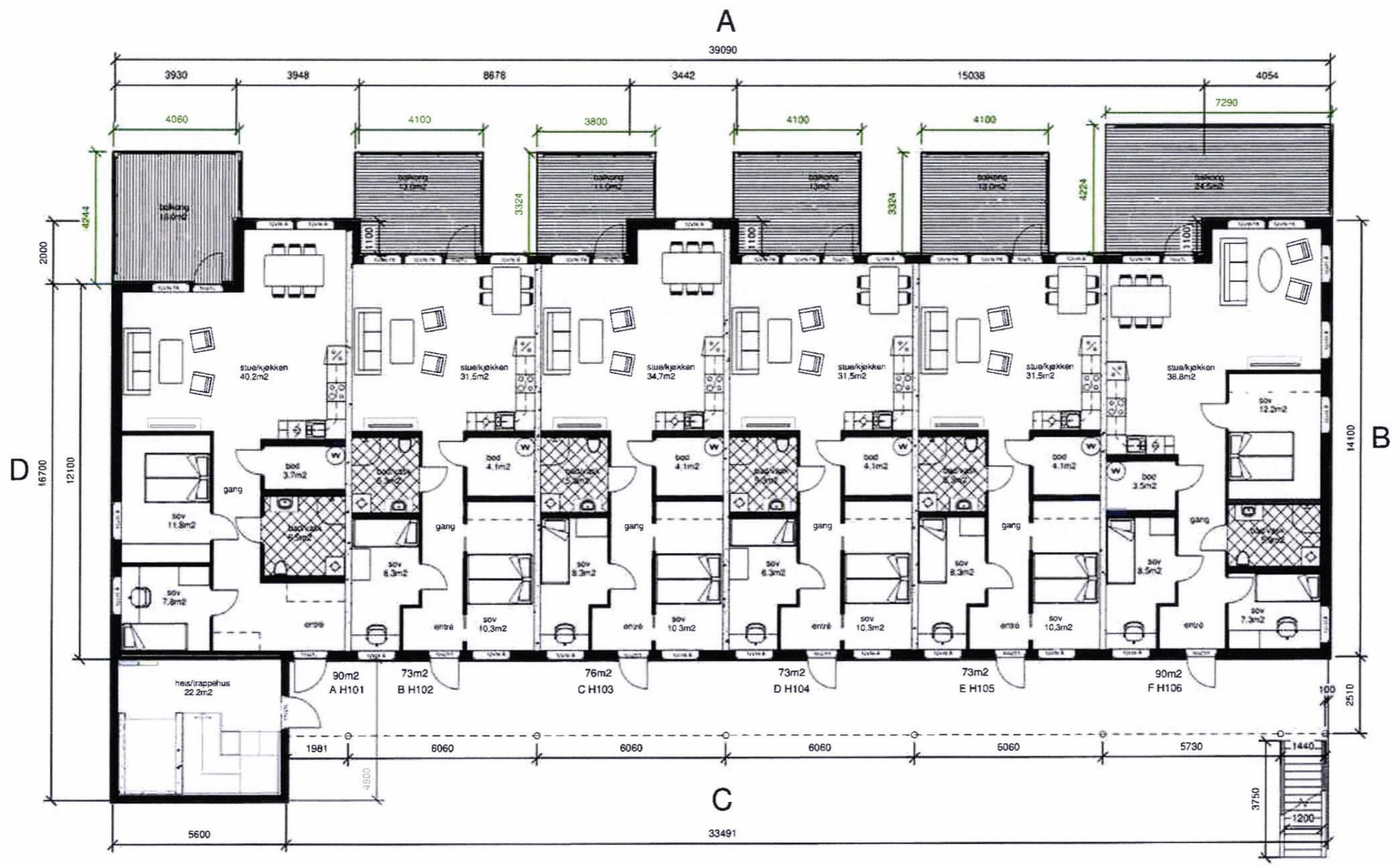
Grønt Ansvar® er et komplett system utviklet for å ivareta behov fra både små og store virksomheter. Gjennom en egen portal får våre kunder tilgang på dokumentasjon, statistikk og en rekke andre nyttige ting for å sikre kontroll og dokumentasjon. I tillegg gir Grønt Ansvar® også full kontroll på kostnader i tillegg til sorteringsgrad og oppdragsmengde.

Hovedelementene i Grønt Ansvar® er:

- Grønt Ansvar portal
- Rapporter/statistikk
- Miljøsjekken
- Dokumentasjon
- Informasjonsprogram
- Profilelementer

Klikk her for å lese mer om

Grønt Ansvar®



BRA PLAN 0	506,0m ²	
BRA H101/H201:	91,9m ² x 2=	183,8m ²
BRA H102/H202:	75,7m ² x 2=	151,4m ²
BRA H103/H203:	78,9m ² x 2=	157,8m ²
BRA H104/H204:	75,7m ² x 2=	151,4m ²
BRA H105/H205:	75,7m ² x 2=	151,4m ²
BRA H106/H206:	91,5m ² x 2=	183,0m ²
BRA PLAN 1 OG 2	979,0m ²	
BRA HEIS/TRAPP:	45,0m ²	
SVALGANG	114,0m ²	
BALKONGER	81,0m ²	
BRA TOTALT:	1725m ²	
BYA bygg	528m ²	
BYA heis/trapp:	32m ²	
BYA svalgang:	90m ²	
BYA balkonger:	90m ²	
BYA totalt:	740m ²	

No.	Description	Date
H	Klargjøring for byggesøknad.	27.08.2020
G	Bitrapp og andre planløsninger	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning 101/201, 73m ² . Der blir trapp	31.03.2020 #
E	Heis og m. trapp, endr planløsning H101, H201 og svalgang	30.03.2020
D	Ytterdør H105/H205 flyttet, H106 og H206	12.02.2020
C	Formidlet 3x2 leil. løst	03.02.2020
B	Taks: sokkel, ekstra info	26.01.2020
A	H106 og H206 har endret planløsning. Felles dato	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

PLAN 1

Project number

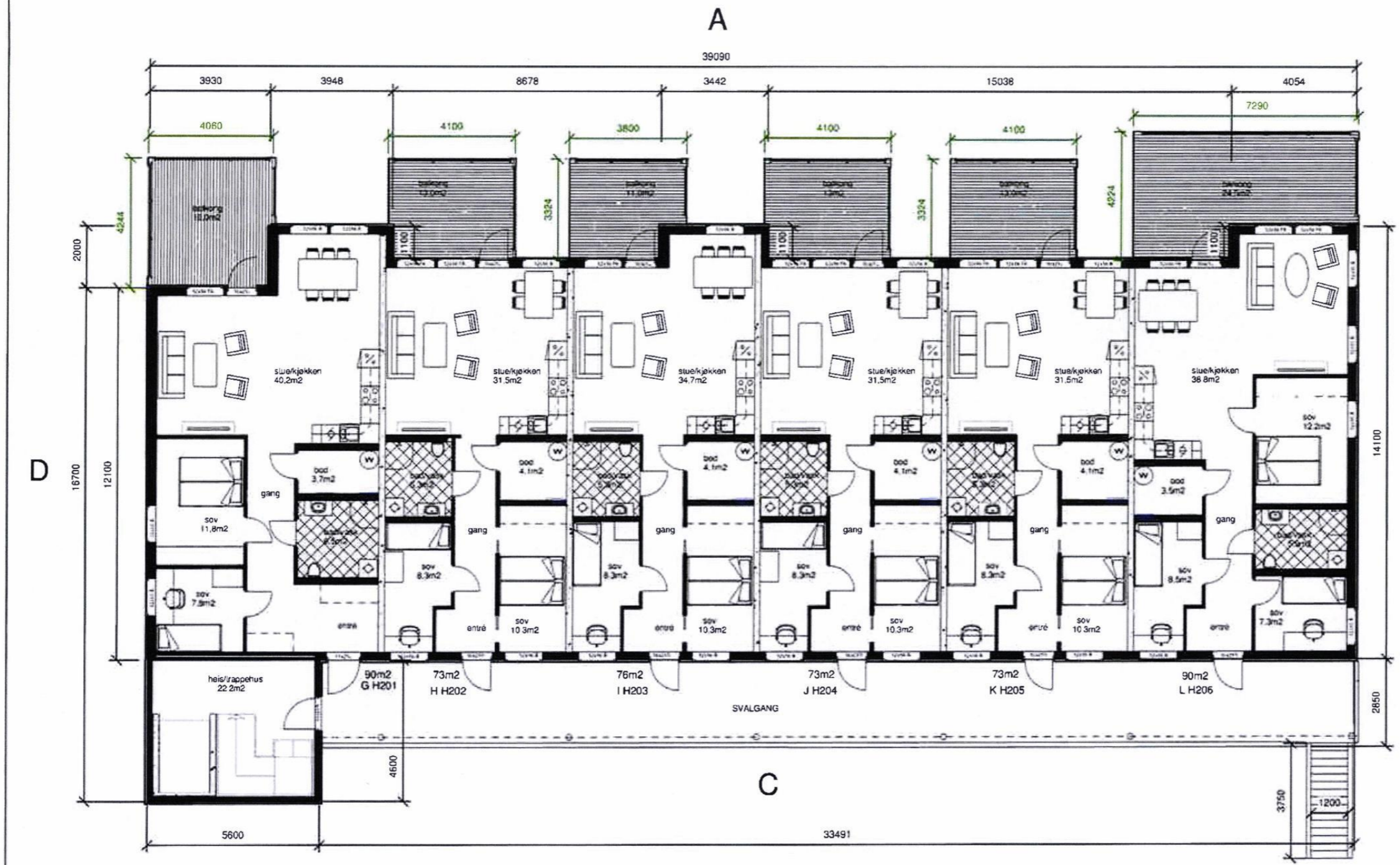
Date 28.11.2019

Drawn by Delineo

Checked by LA

A101

Scale A2 1 : 100



No.	Description	Date
H	Klargjørt for byggesøknad	27.08.2020
G	Birapp endret planløsning	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning 101.201. Der betrone plan 3	31.03.2020
E	Høsthus m trapp, endr planløsning H101, H201 og svalgang. Ytterdør H105-H205 flyttet. R	30.03.2020
D	Derer hoi/cluse. 110	12.02.2020
C	Formnsket 3x2 lei, terrasser	03.02.2020
B	Tekst: littet, ekstra info	26.01.2020
A	H106 og H206 har endret planløsning. Felles dato	15.01.2020

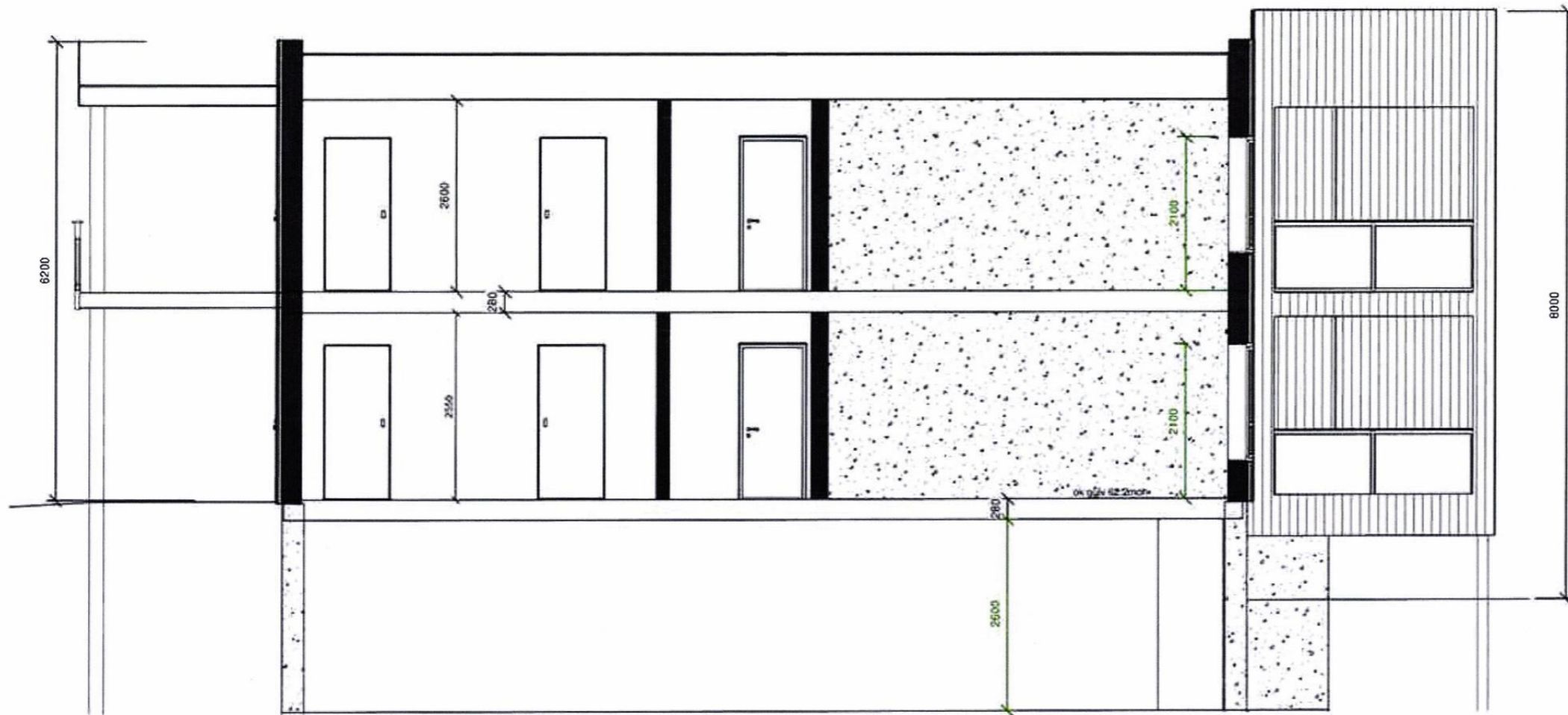
Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

PLAN 2

Project number _____
 Date 28.11.2019
 Drawn by Delineo
 Checked by LA

A102

Scale A2 1 : 100

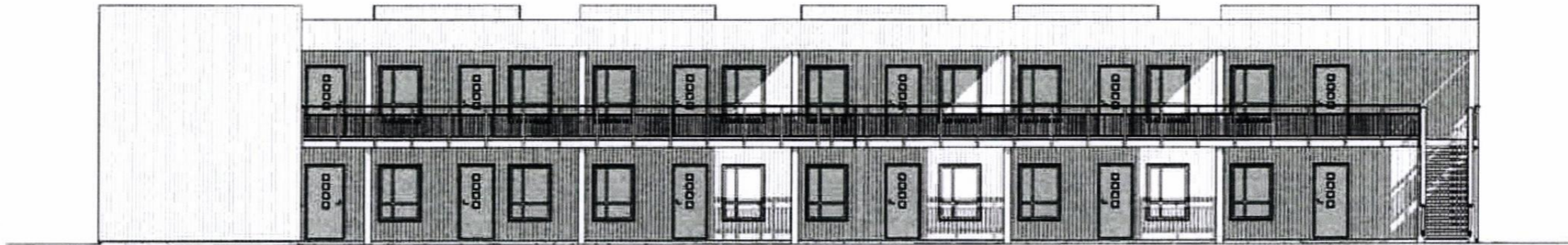


No.	Description	Date
H	Klargjøring for byggesøknad	27.08.2020
G	Bitrapp endret. Planløsning	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning 101 201. Der bitrapp plan 3	31.03.2020
E	Planløsning med trapp. endret planløsning H101, H201 og sykkelgarasje	30.03.2020
D	Vinduer H102/H205 flyttet. H Deres huskisse 110	12.02.2020
C	Formidlet 3x2 leil. terrasser	03.02.2020
B	Tekst: utarbeid. ekstra info	26.01.2020
A	Følles opp	15.01.2020

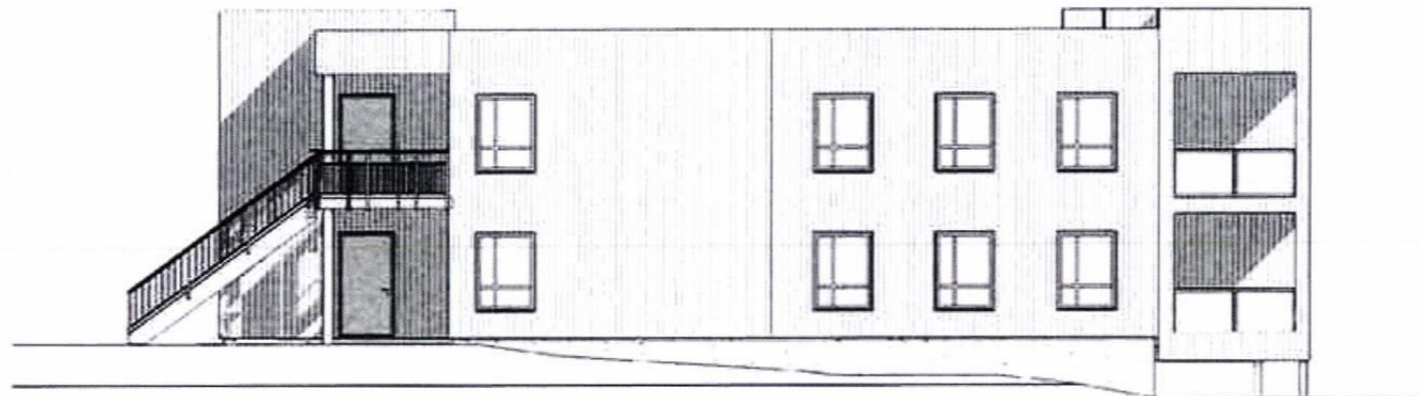
**Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D**

SNITT

Project number	
Date	28.11.2019
Drawn by	Delineo
Checked by	LA
A108	
Scale	A2 1 : 50



FASADE C



FASADE B

No.	Description	Date
H	Klargjort for byggeseknad	27.06.2020
G	Berapp endret Planløsning	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning 101 201. Der blir lagt plan 3	31.03.2020
E	Høsthus m trapp, endret planløsning H101, H201 og skalopp	30.03.2020
D	Vinduer H103/H203 flyttet. H Dører holdes i 110	12.02.2020
C	Forminnet 3x2 lei, terrasser	03.02.2020
B	Teasert utseendet, ekstra info	26.01.2020
A	Felles dato	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

FASADE B OG C

Project number

Date 28.11.2019

Drawn by Delineo

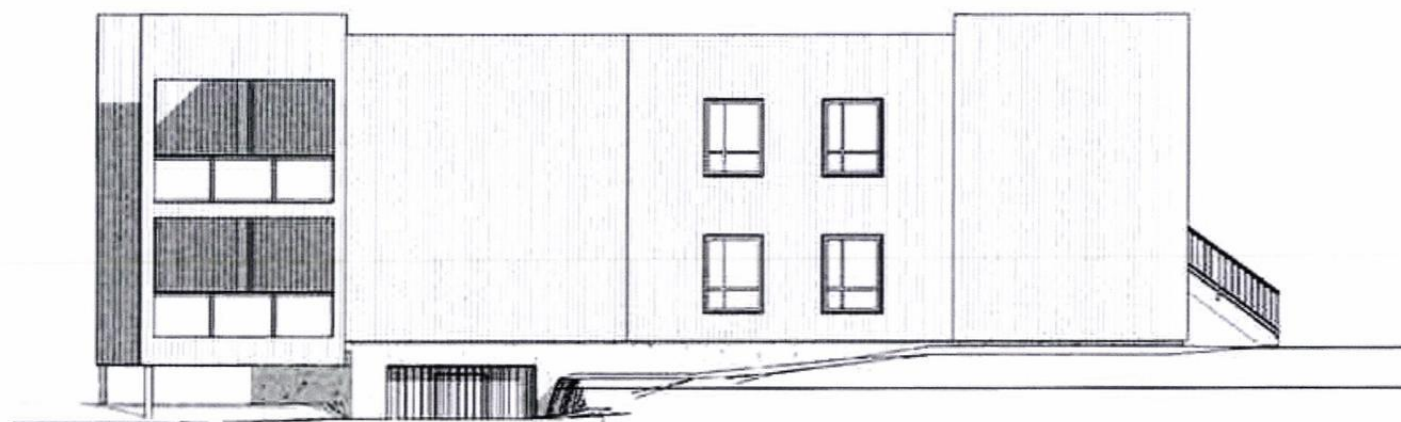
Checked by LA

A105

Scale A2 1 : 100



FASADE A



FASADE D

No.	Description	Date
H	Kjergjort for byggesøknad	27.08.2020
G	Betragt endret Planløsning	02.04.2020
F	Vinduer fasade B og C. Planløsning 101 201. Der tiltrådt plan 3	31.03.2020
E	Hæstus m trapp, endr planløsning H101, H201 og planløsning Ytterveg H105/H205 flytter. H Dører betong, 110	30.03.2020
D	Formidlet 3x2 tak, sønnesar	12.02.2020
C	Formidlet 3x2 tak, sønnesar	03.02.2020
B	Teikst litt utfelt, ekstra info	26.01.2020
A	Felles dato	15.01.2020

Stiklestad Eiendom AS
Åsen Sentrumsboliger
HUS D

FASADE A OG D

Project number	
Date	28.11.2019
Drawn by	Delineo
Checked by	LA
A104	
Scale	A2 1 : 100



Adresse

Ulrikkaplassen 1E, 7630 ÅSEN

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305971

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300882177

Gårdsnummer

208

Bruksnummer

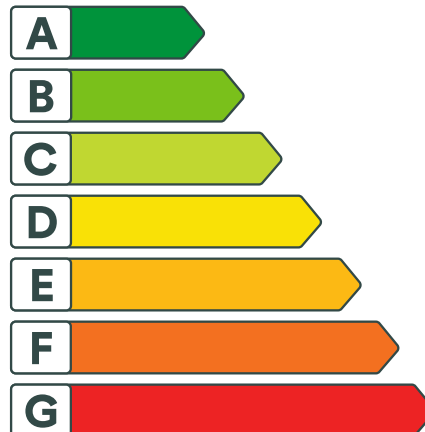
56

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0105



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

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

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

104,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 291 kWh



Ulrikkaplassen 1E, 7630 ÅSEN



Detaljering

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



Ulrikkaplassen 1E, 7630 ÅSEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



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>

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ulrikkaplassen 1 Borettslag

Møtetid: Onsdag 06.05.2026 - klokken 18:00

Sted: Ulrikkaplassen 1f

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr

Styreleder: kr 20.000,-

Styremedlemmer: kr 2.000,-

Varamedlem: kr 1.000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Anne Berit Flægstad til 2026 (på valg)

Styremedlem: Ronal Rendum til 2026 (på valg)

Styremedlem: Gunnar Stormoen til 2027 (ikke på valg)

Varamedlem: Arnhild Jenssen Schumacher til 2026 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Anne Berit Flægstad til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

Styrets innstilling: Anne Berit Flægstad på gjenvalg.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Ronal Rendum til 2026 (på valg)

Styremedlem: Gunnar Stormoen til 2027 (ikke på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

Styrets innstilling: Ronal Rendum på gjenvalg.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Arnhild Jenssen Schumacher til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

Styrets innstilling: Arnhild Jenssen Schumacher på gjenvalg.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Ulrikkaplassen 1 Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

5.2 Stell av utemøbler

Foreslår stell av utemøblene; enten med fargeløs impregnering eller en lys grå farge.

5.3 Orientering om ekstra felleskostnader

Jeg ber om at borettslagets medlemmer får en orientering om ekstra innbetaling av felleskostnader som følge av at en leilighet ikke betaler, jfr infoskriv datert 17. november 2025.

Forslag til vedtak: Styret bes følge opp saken videre på beste måte ut fra pågående prosess. Orienteringen ble ellers tatt til etterretning.

*Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.*

27.04.2026

Ulrikkaplassen 1 Borettslag
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	392 956	217 138
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	100 478	171 820
Tilbakeføring avskrivninger	3 998	3 998
Avdrag langsiktig gjeld	-1 893	0
Inntektsføring IN	-603	0
B. Årets endring disponible midler	101 980	175 818
C. Disponible midler UB	494 936	392 956
Omløpsmidler	664 571	541 253
- Kortsiktig gjeld	169 635	148 296
C. Disponible midler	494 936	392 956

Resultat 2025 Ulrikkaplassen 1 Borettslag 927550156

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		488 832	461 016	488 873	648 483
Renter		1 394 808	1 501 932	1 394 813	1 279 000
TV/Internett		73 008	68 400	73 008	86 688
Andre driftsinntekter		603	10 000	0	0
Sum inntekter		1 957 251	2 041 348	1 956 694	2 014 171
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	28 525	28 525	28 525	28 525
Revisjonshonorar		6 819	6 494	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		43 070	39 838	45 800	47 500
Andre forvaltningstjenester		6 038	6 300	3 000	1 500
Andre fremmede tjenester		13 875	13 641	15 000	14 000
Vedlikehold	2	70 119	67 366	71 000	85 700
Renhold, fellesareal		0	297	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 314	2 956	1 000	2 000
TV/Internett		81 983	71 807	73 008	86 688
Forsikring	3	67 558	57 140	63 000	58 810
Energi og strøm		7 392	9 382	15 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	625	500	500
Porto		760	744	750	750
Kontingenter		4 425	4 434	4 800	4 800
Kommunale avgifter	4	155 743	149 994	181 000	188 000
Andre driftsutgifter	5	3 658	2 154	3 000	5 000
Bomiljø		0	0	5 000	2 500
Avskrivninger	7	3 998	3 998	3 998	3 998
Sum driftskostnader		495 276	465 695	521 881	550 271
Driftsresultat		1 461 975	1 575 653	1 434 813	1 463 900
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		2 571	1 805	0	0
Rentekostnad		1 364 068	1 405 638	1 394 813	1 279 900
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 361 497	-1 403 833	-1 394 813	-1 279 900
Resultat som overføres fri egenkapital		100 478	171 820	40 000	184 000
Av dette overføres til fond	10	0	-35 000	0	0

Balanse 2025 Ulrikkaplassen 1 Borettslag 927550156

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	2 050 000	2 050 000
Bygninger	6, 13	42 238 855	42 238 855
Andre driftsmidler	7	6 330	10 328
Sum anleggsmidler		44 295 185	44 299 183
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	237 001	47 777
Andre kortsiktige fordringer	9	55 830	32 208
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		371 740	461 268
Sum omløpsmidler		664 571	541 253
SUM EIENDELER		44 959 757	44 840 436

Balanse 2025 Ulrikkaplassen 1 Borettslag 927550156

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Fond/ avsetninger	10	96 250	96 250
Opptjent egenkapital		357 279	357 279
Årets resultat		100 478	0
Sum egenkapital		614 007	513 529
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	23 450 287	23 452 180
Borettsinnskudd	12	13 260 000	13 260 000
Innbetalt på IN	12	7 465 828	7 466 431
Sum langsiktig gjeld	13	44 176 115	44 178 611
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 105	30 115
Annen kortsiktig gjeld		108 530	118 181
Sum kortsiktig gjeld		169 635	148 296
SUM GJELD		44 345 749	44 326 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 959 757	44 840 436

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 26.03.2026

Anne Berit Flægstad
Styreleder

Ronal Rendum
Styremedlem

Gunnar Stormoen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	28 525	28 525

Det har ikke vært fast ansatte i selskapet i løpet av året. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	37 908	10 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 940	4 206
Reparasjon og vedlikehold uteområde	680	799
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 591	51 861
Sum	70 119	67 366

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	64 623	54 093
Premie sikringsfond felleskostnader	2 935	3 047
Sum	67 558	57 140

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	86 679	94 743
Eiendomsskatt	69 064	55 251
Sum	155 743	149 994

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	1 711	0
Bank og kortgebyrer	1 947	2 154
Sum	3 658	2 154

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 050 000	42 238 855
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 050 000	42 238 855
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 050 000	42 238 855
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 2022 til kr. 2 050 000,- Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Robotklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 660
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 330
Årets avskrivninger :	3 998
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	237 001	47 777
Sum	237 001	47 777

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	55 830	32 208

2025

2024

Note 9 - Andre fordringer

Sum	55 830	32 208
-----	--------	--------

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Total avsetning til fremtidig vedlikehold er på kr. 96 250,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841603467
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	pt rente. Effektiv rente 5,60%
Beregnet innfridd:	01.04.2062
Opprinnelig lånebeløp:	30 940 000
Lånesaldo 01.01:	23 452 180
Avdrag i perioden:	1 893
Lånesaldo 31.12:	23 450 287
Saldo 5 år frem i tid:	23 446 016
Andelssaldo 01.01:	7 467 453
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	603
Andelssaldo 31.12:	7 466 850
Sum pantegjeld for lån:	30 917 136

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 077 724	3 077 724
	1	2 937 827	2 937 827
	1	2 658 034	2 658 034
	1	2 553 112	2 553 112
	2	2 483 164	4 966 328
	3	2 308 293	6 924 879
	1	332 383	332 383

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 44841603467 har første avdrag 01.04.2037 med kr 36 572	1	3 077 724	4 800
	1	2 937 827	4 582
	1	2 658 034	4 145
	1	2 553 112	3 982
	2	2 483 164	3 873
	3	2 308 293	3 600
	1	332 383	518

Borettslaget har inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	13 260 000	13 260 000
IN innskudd fra andelseierne	7 465 828	7 466 431
Sum	20 725 828	20 726 431

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 44 176 115,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr . 31.12 en bokført verdi på kr. 44 288 855,-

Resultat og balanse med noter for Ulrikkaplassen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulrikkaplassen 1 Borettslag

Styreleder	Anne Berit Flægstad (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Ronal Rendum (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Gunnar Stormoen (sign.)	26.03.2026

Til generalforsamlingen i Ulrikkaplassen 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulrikkaplassen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 31. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

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."

Tore Eggen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-31 11:06:17 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 forseglest 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.

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver



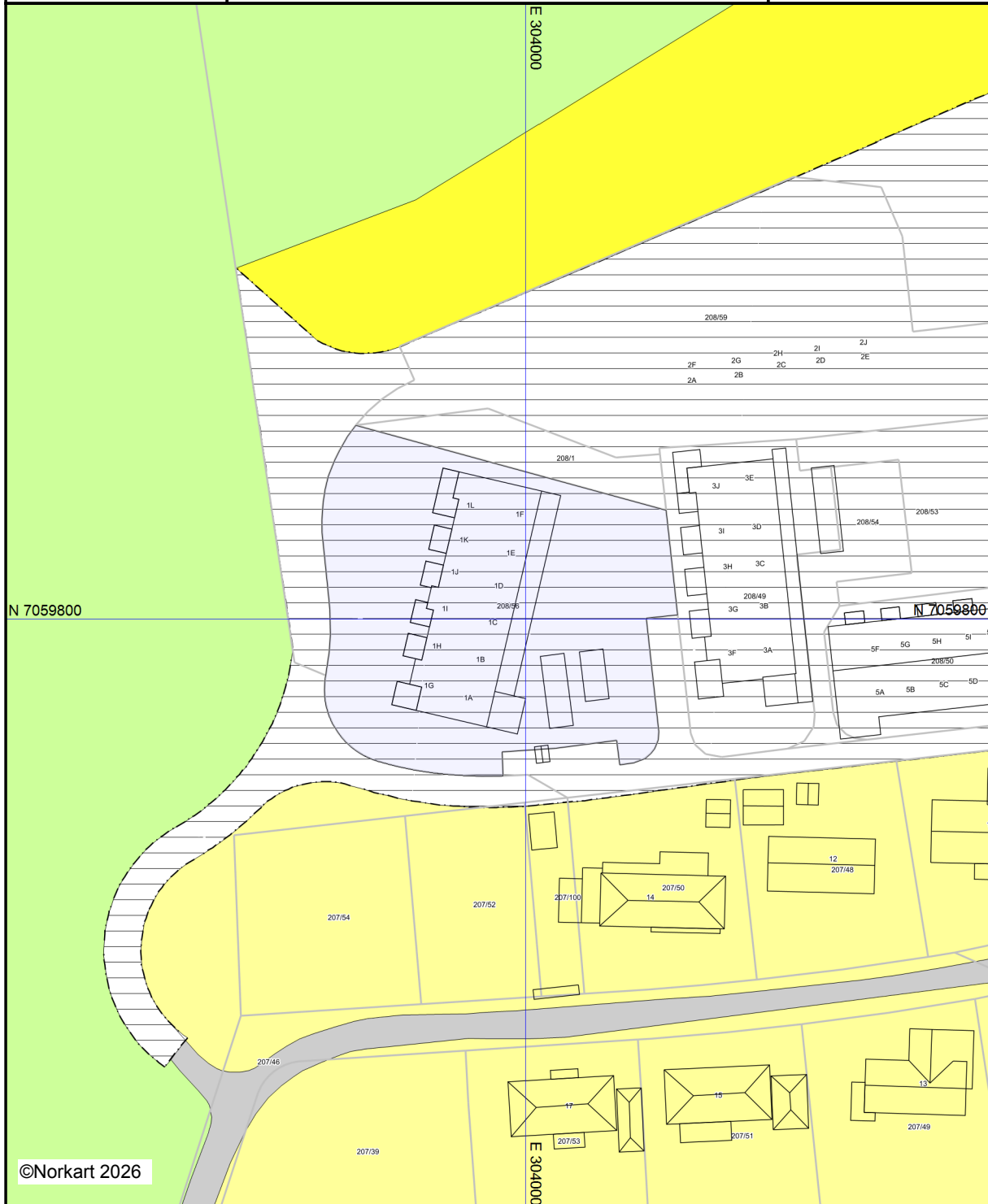
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 208/56
Adresse: Ulrikkaplassen 1E
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33










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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Hovednett for sykkel - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn

PLANBESTEMMELSER FOR:

PLANID L2016004 10.11.2016

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) SENTRUMSBOLIGER ÅSEN I LEVANGER KOMMUNE

Planforslagets dato: 10.11.2016.

Sist revidert: 15.01.2020

Saksbehandling:

1.gang plankomiteen

Offentlig ettersyn i perioden 15.02.17, sak: 11/17

2.gang plankomiteen 16.02.17 -10.04.17 3.05.17

Kommunestyret, vedtak **dd.mm.17**

Sign.

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med linje for planens begrensning på plankart i målestokk 1:1 000. Planområdet reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven (PBL):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

Boligbebyggelse

1112 - Rekkehus/ Kjedet eller terrasserte boliger. f_BKS1.

1113 - Leilighetsbygg. f_BBB1, f_BBB2, f_BBB3 og f_BBB4.

1119 - Garasjeanlegg. f_BG1

Andre typer bebyggelse og anlegg

1510 - Energianlegg. f_BE1

1540 - Vann- og avløpsanlegg. f_BVA1

1550 - Renovasjonsanlegg. f_BRE1

Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass. f_BLK1

1690 - Annet uteoppholdsareal. f_BAU1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 - Kjøreveg. o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 (Veg1 – Veg3)

2015 - Gang-, sykkelveg. o_SGS1

2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg /skråningsutslag. o_SVT1

2082 - Parkeringsplasser. f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3

H140 - Sikringszone frisikt

H370 – Faresone høyspenningsanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

UTOMHUS SITUASJONSPLAN

I forbindelse med byggemelding/-søknad på de respektive delområdene f_BBB1 t.o.m. f_BBB4 og f_BKS1 skal det utarbeides en utomhus situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser med høydeangivelser bebyggelse, intern adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, interne gangforbindelser, uteoppholdsarealer, og evt. hvordan øvrige deler av den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. Kotehøyde på murkroner for bebyggelsen samt terrengkoter for utomhusanlegg skal være påført planen.

AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det.

STØY

Lydnivå på utendørs oppholdsareal og innendørs bebyggelse skal tilfredsstille krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tekniske anlegg for vann, avløp, renovasjon, energiforsyning (strøm), opparbeidelse av veg og parkering skal ferdigstilles for det enkelte delfelt f_BBB1 – f_BBB4 og f_BKS1 senest samtidig med første bolig i delfeltet.

Lekeområde skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger i f_BBB1 – f_BBB4 og f_BKS1 gis.

Regulert gang og sykkelveg GS skal nyttes til midlertidig adkomst til delfeltene f_BBB1 – f_BBB4 og f_BKS1 inntil ny kommunal veg er bygd fra E6. Jfr. forutsatt ny adkomstretning for Hammerøyvegen i tilstøtende reguleringsplan for Åsen sentrum. Som trafiksikkerhetsfremmende tiltak skal garasjerekke f_BG1 ikke bygges før ny kommunal veg fra E6 til planområdet er ferdigstilt.

For å oppfylle kravene om sikker byggegrunn i Plan og bygningsloven § 28-1 skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndige før det blir gitt igangsettingstillatelse til tiltak innen

planområdet. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Råd og anbefalinger i den geotekniske rapporten skal legges til grunn ved tiltaksrealisering.

Retningslinje: Geoteknisk rapport skal oversendes Norges Vassdrags- og Energidirektorat når denne foreligger.

MUA

Det skal som et minimum for planområdet samlet være 50 kvm. uteareal egnet for lek og opphold pr. bolig. Uteoppholdsareal dekkes av balkong, evt. takterrasse, felles lekeplass, uteareal i felles gårdsrom, eller på egen tomt.

FORMÅL

Arealer merket med o_ skal være til offentlig formål.

Arealer merket med f_ skal være til felles formål.

§3 SPESIFIKKE OMRÅDEBESTEMMELSER

BOLIGBEBYGGELSE; GARASJER OG BODER

Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Garasjer og boder tillates plassert inntil 1,0 m. fra tomtegrense. Gesims og evt. mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner kan etableres inntil 2,0 meter over maksimal gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

For hver bolig skal det være tilknyttet minimum 1 bilplass. Gjesteparkering kan være felles, 1 plass pr. 5 bolig. Total parkeringsdekning 1,2 plasser pr. bolig. Det skal avsettes min. 1 plass pr. delområde bolig for bruk av bevegelsehemmede. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. bolig.

Hvert delområde skal ha samme hovedform på takløsning, og felles materialbruk og fargesetting eksteriørmessig.

I delområder der det skal bygges frittliggende boder og/eller garasjer skal disse oppføres i et eller flere bygg med pulttak, og en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter. Maksimal takvinkel er 10 grader. Boder skal være på minimum 5 kvm. pr. boenhet.

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles utearealer for boligene. For delområdene f_BBB1 – f_BBB4 skal minimum 50 % av boenhetene utformes som tilgjengelige boenheter.

Område f_BBB1 (Flatt terreng)

I området tillates oppført en boligblokk i inntil 4.etasjer. Dvs. 3 boligetasjer og delvis nedgravd parkeringskjeller.

Det skal bygges parkeringskjeller under bygget. Minst 1 parkeringsplass pr. boenhet skal avsettes i kjeller. Frittliggende garasjer tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. (maksimal takvinkel 6 grader). Maksimal gesimshøyde er 10,5 m.

Utnyttingsgrad skal være inntil 65% BYA av tomtearealet.

Område f_BBB2 og f_BBB3 - (Slakt skrånende terreng)

I området tillates oppført en boligblokk i inntil 2. etasjer.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. (maksimal takvinkel 6 grader). Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter.

Utnyttingsgrad skal være inntil 70% BYA av tomtearealet.

OMRÅDE f_BBB4 – (Skrånende terreng)

I området tillates oppført boligblokk i inntil 2 etasjer med delvis nedgravd parkeringskjeller.

Takløsning skal være flatt tak, pulttak og/eller splittet saltak.

Maksimal gesimshøyde med flatt tak er 7,5 meter. For bebyggelse med splittet saltak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8 meter, laveste gesims inntil 7,0 meter.

Utnyttingsgrad skal være inntil 60% BYA av tomtearealet.

OMRÅDE f_BKS1 – (Sterkt skrånende terreng)

I området tillates en terrassert utbygging tilsvarende inntil 4 etasjer. Nærmere plassering av bygninger avklares gjennom fastlegging av utbyggingsform og takløsninger som del av en byggesak og utomhusplanen i denne. PBL sine bestemmelser for maksimale byggehøyder vil gjelde, dvs. gesims inntil 8,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig terreng rundt den samlede terrasserte bebyggelsen.

Utnyttingsgrad kan være inntil 45 % BYA av tomtearealet.

I østre del av f_BKS1 skal avsettes areal for grøntareal/ akebakke tilpasset utbyggingen.

GARASJEANLEGG FOR BOLIGER (SOSI KODE 1119)

Innenfor området tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære parkeringsplasser.

Utnyttingsgrad skal være inntil 100% BYA av tomtearealet.

LEK OG GRØNT

LEKEPLASS, f_BLK1 (SOSI KODE 1610)

Lekeklassen er felles for alle boliger i planområdet.

Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas. På lekeklassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Det skal være sandkasse, vippedyrhuske og benker. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

ANNET UTEOPPHOLDSAREAL (f_BAU1) (SOSI KODE 1690)

f_BAU1 er felles privat for alle boliger i planområdet.

Arealet danner et grøntdrag. Det tillates lav beplantning, opparbeiding av sti og evt. sittebenker.

SAMFERDESELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEG, o_SKV1-3 (SOSI KODE 2011)

O_SKV1-3 er offentlig.

Adkomstveg o_SKV1 har reguleringsbredde 6,0 m og skal opparbeides i samsvar med normalprofil 4,0 m kjørebane og 0,5 m skulder. Boligadkomst o_SKV2 har en reguleringsbredde på 5,0 m og skal opparbeides med 3,0 m kjørebane og 0,5 m skulder. Boligadkomst o_SKV3 har en reguleringsbredde 4,0 m og skal opparbeides med 3,0 m kjørebane og 0,25 m skulder.

Jordskrånninger skal tilsås. For å redusere fyllings og skjæringsutslag tillates etablert støttemurer mot veg med høyde inntil 2,0 m.

GANG OG SYKKELVEG, o_SGS1 (SOSI KODE 2015)

o_SGS1 er offentlig.

Gang og sykkelveg skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Åsen sentrum.

ANNEN VEGGRUNN, o_SVT1 (SOSI KODE 2018)

Området skal benyttes til sideareal veg.

PARKERING f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3 (SOSI KODE 2082)

Parkering f_SPP1 er felles parkering for boliger i område f_BBB4.

Parkering f_SPP2 og f_SPP3 er felles for boliger i område f_BBB1, f_BBB2 og f_BBB3.

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

ENERGIANLEGG, f_BE1 (SOSI KODE 1510)

På området skal etableres trafo for strømforsyningen i planområdet. Området dekkes av faresone H370 høyspenningsanlegg.

VANN OG AVLØPSANLEGG, f_BVA1 (SOSI KODE 1540)

På området skal etableres en pumpestasjon for spillvann med evt. påbygg.

RENOVASJONSLØSNING, f_BRE1 (SOSI KODE 1550)

På området skal etableres renovasjonsløsning med lukkede nedgravde containere.

HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRISIKT (H140)

I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

FARESONE HØYSPENT (H370)

Området er sammenfallende med ENERGIANLEGG f_BE1 (SOSI KODE 1510).

Ulrikkaplassen 1E

Nabolaget Åsen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åsen E6 Linje 635	7 min	0.6 km
Åsen stasjon Linje R70	10 min	0.8 km
Trondheim Værnes	26 min	

Skoler

Åsen barne- og ungdomsskole (1-1... 215 elever, 15 klasser	6 min	0.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	15 min	16.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	22 min	22.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aasen Sparebank	8 min
-----------------	-------

«Koselige folk med koselige møteplasser, god plass for barn å ferdes»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

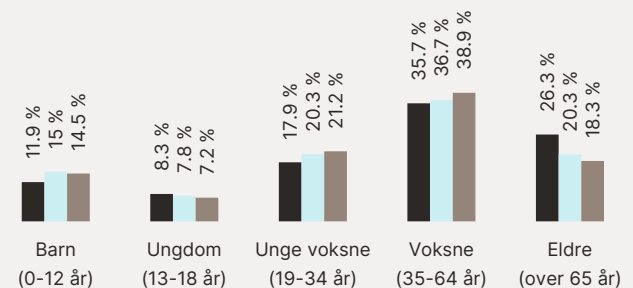


Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	785	420
Levanger kommune	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Åsen barnehage (1-5 år) 7 barn	2 min	0.2 km
Bruse barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare


Joker Ekne	15 min	
Coop Extra Skogn Post i butikk	16 min	16.4 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

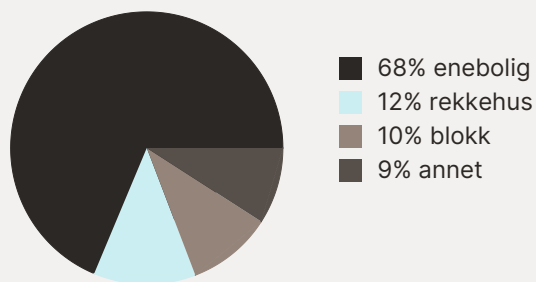
 Støynivået
Lite støynivå 93/100

 Gateparkering
Lett 92/100




Sport

- | | |
|---|---|
|  Åsen stadion | 2 min  |
| Ballspill, fotball | 0.2 km |
|  Aasen Sparebank Arena | 9 min  |
| Fotball | 0.8 km |
|  Åsen Treningssenter | 6 min  |

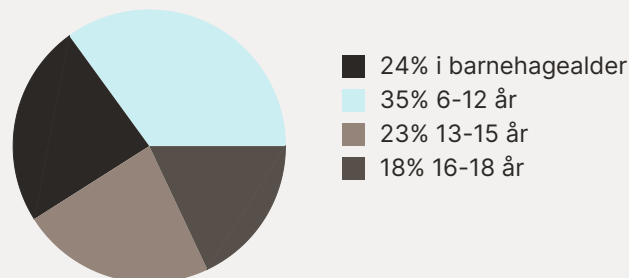
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Frostasenteret | 19 min  |
|  Vitusapotek Frosta | 19 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

-  Åsen
-  Levanger kommune
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Ulrikkaplassen 1E

Nabolaget Åsen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Offentlig transport

Åsen E6 Linje 635	7 min	0.6 km
Åsen stasjon Linje R70	10 min	0.8 km
Trondheim Værnes	26 min	

Skoler

Åsen barne- og ungdomsskole (1-1... 215 elever, 15 klasser	6 min	0.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	15 min	16.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	22 min	22.9 km

Ladepunkt for el-bil

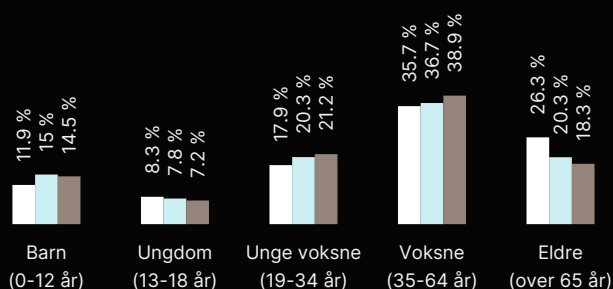
Aasen Sparebank	8 min
-----------------	-------

«Koselige folk med koselige møteplasser, god plass for barn å ferdes»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	785	420
Levanger kommune	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsen barnehage (1-5 år) 7 barn	2 min	0.2 km
Bruse barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Ekne	15 min	
Coop Extra Skogn Post i butikk	16 min	16.4 km



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

ULRIKKAPLASSEN 1 BORETTSLAG
 Vektargata 3a
 7650 Verdal

 Aasen Sparebank
 Pb 33
 7631 Åsen

Dato: 17.10.2023

NEDBETALINGSPLAN Borettslagslån - 4484 16 03467

Saksbehandler Ole Jakob Hollekim

LÅNEVILKÅR:

 Lånebeløp: Kr. 25.943.333,67
 Låneform: Ann.lån med fast løpetid
 Løpetid: 38 år og 6 måned(er)
 Innfrielsesdato: 01.04.2062
 Renteberegning: Etterskuddsvis
 Kapitalisering: 01. hver måned
 Renteopplysninger: Nominell rente
 p.t. 5,50 % p.a.
 Effektiv rente
 p.t. 6,17 % p.a.
 Første forfall: 01.11.2023
 Terminforfall: 01. hver måned
 Terminbeløp: Kr. 166.923,90
 Terminomkostninger: Kr. 75,00 pr. termin
 Etableringsomkostninger:

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser. Kredittens øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
17.10.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	25.943.333,67	
01.11.2023	0,00	121.523,06	121.598,06	75,00	25.943.333,67	
01.12.2023	7.024,46	122.608,91	129.708,37	75,00	25.936.309,21	
31.12.2023	7.024,46	244.131,97	251.306,43	150,00	25.936.309,21	2023
01.01.2024	-1.646,99	131.280,36	129.708,37	75,00	25.937.956,20	
01.02.2024	-2.182,47	131.815,84	129.708,37	75,00	25.940.138,67	
01.03.2024	6.311,40	123.321,97	129.708,37	75,00	25.933.827,27	
01.04.2024	-2.161,49	131.794,86	129.708,37	75,00	25.935.988,76	
01.05.2024	2.079,33	127.554,04	129.708,37	75,00	25.933.909,43	
01.06.2024	-2.161,91	131.795,28	129.708,37	75,00	25.936.071,34	
01.07.2024	2.078,92	127.554,45	129.708,37	75,00	25.933.992,42	
01.08.2024	-2.162,33	131.795,70	129.708,37	75,00	25.936.154,75	
01.09.2024	-2.173,32	131.806,69	129.708,37	75,00	25.938.328,07	
01.10.2024	2.067,82	127.565,55	129.708,37	75,00	25.936.260,25	
01.11.2024	-2.173,85	131.807,22	129.708,37	75,00	25.938.434,10	
01.12.2024	2.067,30	127.566,07	129.708,37	75,00	25.936.366,80	
31.12.2024	-57,59	1.555.658,03	1.556.500,44	900,00	25.936.366,80	2024

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
31.12.2025	-158,62	1.555.759,06	1.556.500,44	900,00	25.936.525,42	2025
31.12.2026	-549,85	1.556.150,29	1.556.500,44	900,00	25.937.075,27	2026
31.12.2027	-583,75	1.556.184,19	1.556.500,44	900,00	25.937.659,02	2027
31.12.2028	-1.079,11	1.556.679,55	1.556.500,44	900,00	25.938.738,13	2028
31.12.2029	-304,86	1.555.905,30	1.556.500,44	900,00	25.939.042,99	2029
31.12.2030	-705,12	1.556.305,56	1.556.500,44	900,00	25.939.748,11	2030
31.12.2031	-748,62	1.556.349,06	1.556.500,44	900,00	25.940.496,73	2031
31.12.2032	-1.254,20	1.556.854,64	1.556.500,44	900,00	25.941.750,93	2032
31.12.2033	-490,62	1.556.091,06	1.556.500,44	900,00	25.942.241,55	2033
31.12.2034	-902,40	1.556.502,84	1.556.500,44	900,00	25.943.143,95	2034
31.12.2035	-958,08	1.556.558,52	1.556.500,44	900,00	25.944.102,03	2035
31.12.2036	-1.476,60	1.557.077,04	1.556.500,44	900,00	25.945.578,63	2036
31.12.2037	341.698,28	1.549.516,93	1.892.115,21	900,00	25.603.880,35	2037
31.12.2038	479.982,26	1.523.104,54	2.003.986,80	900,00	25.123.898,09	2038
31.12.2039	509.586,45	1.493.500,35	2.003.986,80	900,00	24.614.311,64	2039
31.12.2040	540.554,80	1.462.532,00	2.003.986,80	900,00	24.073.756,84	2040
31.12.2041	574.710,77	1.428.376,03	2.003.986,80	900,00	23.499.046,07	2041
31.12.2042	609.803,59	1.393.283,21	2.003.986,80	900,00	22.889.242,48	2042
31.12.2043	647.414,84	1.355.671,96	2.003.986,80	900,00	22.241.827,64	2043
31.12.2044	686.919,12	1.316.167,68	2.003.986,80	900,00	21.554.908,52	2044
31.12.2045	730.030,48	1.273.056,32	2.003.986,80	900,00	20.824.878,04	2045
31.12.2046	774.740,06	1.228.346,74	2.003.986,80	900,00	20.050.137,98	2046
31.12.2047	822.524,23	1.180.562,57	2.003.986,80	900,00	19.227.613,75	2047
31.12.2048	872.873,38	1.130.213,42	2.003.986,80	900,00	18.354.740,37	2048
31.12.2049	927.362,38	1.075.724,42	2.003.986,80	900,00	17.427.377,99	2049
31.12.2050	984.289,98	1.018.796,82	2.003.986,80	900,00	16.443.088,01	2050
31.12.2051	1.044.998,73	958.088,07	2.003.986,80	900,00	15.398.089,28	2051
31.12.2052	1.109.126,08	893.960,72	2.003.986,80	900,00	14.288.963,20	2052
31.12.2053	1.178.070,31	825.016,49	2.003.986,80	900,00	13.110.892,89	2053
31.12.2054	1.250.520,81	752.565,99	2.003.986,80	900,00	11.860.372,08	2054
31.12.2055	1.327.650,04	675.436,76	2.003.986,80	900,00	10.532.722,04	2055

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
31.12.2056	1.409.282,51	593.804,29	2.003.986,80	900,00	9.123.439,53	2056
31.12.2057	1.496.591,89	506.494,91	2.003.986,80	900,00	7.626.847,64	2057
31.12.2058	1.588.764,03	414.322,77	2.003.986,80	900,00	6.038.083,61	2058
31.12.2059	1.686.755,32	316.331,48	2.003.986,80	900,00	4.351.328,29	2059
31.12.2060	1.790.627,83	212.458,97	2.003.986,80	900,00	2.560.700,46	2060
31.12.2061	1.901.269,92	101.816,88	2.003.986,80	900,00	659.430,54	2061
31.12.2062	659.430,54	8.259,22	667.989,76	300,00	0,00	2062



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	208	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ulrikkaplassen 1E, 7630 ÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2021009
Navn	Kommunedelplan Åsen sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3763/Vedtatte%20bestemmelser%20%c3%85sen.pdf
Delarealer	Delareal 2 587 m ² KPHensynsonenavn Sentrumsboliger Åsen KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024002
Navn	Fossingmarka

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/4024/Reguleringsbestemmelser%20for%20Fossingmarka%20reguleringsplan_Rev%2016.12.2024%20(002)%20(1).pdf
Delarealer	<p>Delareal 31 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS</p> <hr/> <p>Delareal 58 m² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt</p> <hr/> <p>Delareal 56 m² Formål Veg Feltnavn V</p>
Id	L2016004
Navn	Åsen Sentrumsboliger
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3462/L2016004-B.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 420 m² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn f_BBB4</p> <hr/> <p>Delareal 79 m² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP1</p>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulrikkaplassen 1 Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Ulrikkaplassen 1f.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

Totalt 11 fremmøtte hvorav 10 stemmeberettigede (inkludert 0 fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Anne Berit Flægstad valgt som møteleder

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Anne Berit Flægstad valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Ronal Rendum valgt for å underskrive protokoll

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr

Styreleder: kr 20.000,-

Styremedlemmer: kr 2.000,-

Varamedlem: kr 1.000,-

Vedtak:

Styreleder: kr 25.000,-
Styremedlemmer: kr 2.500,-
Varamedlem: kr 1.500,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Anne Berit Flægstad til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

Vedtak:

Anne Berit Flægstad på gjenvalg. Velges for to nye år.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Ronal Rendum til 2026

Styremedlem: Gunnar Stormoen til 2027 (ikke på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

Vedtak:

Ronal Rendum gjenvalges for to år

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Arnhild Jenssen Schumacher til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

Vedtak:

Arnhild Jenssen Schumacher på gjenvalg. Gjenvalgt for ett nytt år.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Ulrikkaplassen 1 Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styreleder stiller som delagat.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

5.2 Stell av utemøbler

Foreslår stell av utemøblene; enten med fargeløs impregnering eller en lys grå farge.

Vedtak:

beboerne tar ansvar og beiser

5.3 Orientering om ekstra felleskostnader

Jeg ber om at borettslagets medlemmer får en orientering om ekstra innbetaling av felleskostnader som følge av at en leilighet ikke betaler, jfr infoskriv datert 17. november 2025.

Vedtak:

Styret bes følge opp saken videre på beste måte ut fra pågående prosess. Orienteringen ble ellers tatt til etterretning.

Protokoll for Ulrikkaplassen 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Berit Flægstad (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Anne Berit Flægstad (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Ronal Rendum (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Anne Berit Flægstad (sign.)	07.05.2026



Levanger kommune
Levangken tjielte

Vedtatt dato: 19.02.2025

Dato for siste mindre endring: 16.12.2024

Reguleringsplan for FOSSINGMARKA

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID **5037/208/1**

Saksnummer **2024/861**

Dato: 09.09.2024

Planbestemmelsene er utarbeidet av:



1. Planens hensikt

Formålet med planen er;

- Legge til rette for boligbygging, frittliggende eneboliger og konsentrert boligbebyggelse.
- Ny kjøreveg til boliger og eksisterende eiendommer som blir berørt.
- Tiltaket omfatter også opparbeidelse av lekeareal, areal til renovasjon, areal til felles avløps system og annet vegareal-grøntanlegg.

Planområdet reguleres til følgende formål:

1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse BF (1111)
- Boligbebyggelse f_BK (1112)
- Avløpsanlegg f_AV (1542)
- Renovasjonsanlegg o_RA (1550)
- Lekeplass f_LEK (1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg o_V (2010)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_ØK (1560)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG (2019)

1.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til utarbeidelse av utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det følge utomhusplan i egnet målestokk.

- Bygningers plassering, høyde og funksjon
- Høyde på eksisterende og nytt terreng
- Utforming av murer/fyllinger og evt. trapper
- Vegetasjon
- Kjøreadkomst og interne gangveger/stier/snarveger
- Bil og sykkelparkering
- Oppstillingsplass/adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy
- Opparbeidning av leke- og uteoppholdsareal
- Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides teknisk plan for vann og avløp inkl. overvannshåndtering som legger overordnet VAO-plan datert 27.06.2024, til grunn - veiledede.

2.3 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Overvann skal fordrøyres og infiltreres lokalt, og søkes håndtert åpent og naturbasert. Det skal tilstrebtes valg av miljøvennlige og blågrønne løsninger. Ved søknad om tiltak for den enkelte tomt skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Det skal prosjekteres for og tilstrebtes/etableres grønne tak og permeable dekker eller andre former for lokal overvannshåndtering som infiltrasjonsgrøfter eller regnbed, evt. lukkede fordrøyningsmagasin.

Før det gis tillatelse til anleggsarbeid skal det foreligge godkjente planer for tiltak som sikrer at avrenning fra anleggsarbeid ikke skaper problemer med oversvømmelse, forurensning og erosjon i nedstrøms vassdrag.

2.4 Universell utforming

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming (jfr. teknisk forskrift), både i bygninger og uterom.

2.5 Verneverdier/kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.6 Støy og luftforurensning

«Under bygge- og anleggsperioden skal det tas hensyn til nærliggende boliger, og sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» kap. 6 og «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520»

2.7 Krav til anleggsperioden

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for brannvesenet, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.8 Massehåndtering

Med søknad om tiltak skal det følge massehåndteringsplan. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Planen skal også redegjøre for transport av masser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter eller planteskadegjørere skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning. Tilførte masser skal være rene.

2.9 Fremmede arter og planteskadegjørere

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av området for registrering av fremmedartslistede arter og planteskadegjørere, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om rammetillatelse. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

2.10 Geoteknisk prosjektering

Av søknad om rammetillatelse for opparbeiding av ny bebyggelse skal det fremgå om det er behov for geoteknisk prosjektering av det omsøkte anlegget. Rapport fra eventuell geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gies. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

2.11 Miljø

Det er krav til følgende:

- Gjenbruk av masser ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur og boligområder, evt. overskuddsmasser blir levert for gjenbruk/behandling. Tilførte masser skal være rene.
- Alle boenheter skal tilfredsstill minimum energikarakter B, enten som rammemetode eller tiltaksmetode
- Krav til tilrettelegging for el-lader til bil og sykler
- Blokkbebyggelse innenfor f_BK 1112 forberedes for solcellepanel på taket
- Hver boenhet forberedes til luft-vann varmepumper
- Fasader mot sør forberedes til soldempende screens, for å unngå overoppvarming

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Terrengbehandling

Terreng skal bearbeides og opparbeides slik at det framstår mest mulig tilpasset tilstøtende terreng. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning rundt bebyggelsen og ved utforming av adkomst. Murer/skjæringer tillates med maksimal høyde 2 m forutsatt at terrenget er tilpasset tilstøtende terreng. Forstøtningsmurer mot veg tillates med maksimal høyde 0,5 m i formålgrensen. Frisikt skal ivaretas. Ubebygde arealer som ikke opparbeides med fast dekke skal fremstå som grønne.

Bil- og sykkelparkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel på egen tomt etter følgende:

BF 1111	2 stk biloppstillingsplasser pr tomt og 2 sykkelplasser pr tomt.
BK 1112	15 stk biloppstillingsplasser
	30 stk sykkel plasser
	5 P-plasser til gjesteparkering
	1 HC parkeringsplass.

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan som viser plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler og løsning for ev. varelevering.

Krav til uteoppholdsareal for bolig

Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel skal videreføres. Det skal avsettes min. 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Krav til MUA 25m²/boenhet.

3.1.2 Avløpsanlegg f_AV (1542)

Område til pumpestasjons for avløpsvann.

3.1.3 Renovasjonsanlegg, RA (1550)

Område for renovasjon, plass til bakkebaserte containere.

3.1.4 Lekeplass, LEK (1610)

Innenfor planområdet skal det opparbeides lekeplass, som skal være felles for beboere i BF1111 og f_BK1112. Lekeplassen er øst for eneboliger og har et areal på 335m²

Felles lekeareal skal opparbeides med adkomst for rullestolbrukere og som minimum være opparbeidet med sandkasse samtidig med at de første tilhørende leilighetene får brukstillatelse i f_BK 1112. Eksisterende terreng skal beholdes på deler av lekearealet om mulig for lek i naturlig terreng. Areal for lek skal om nødvendig avgrenses med gjerde, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal. LEK området skal tilrettelegges for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

3.1.5 Bolig, BF (1111)

- Det skal planlegges for minst 10 boenheter.
- Boenheter er utformet som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tilknyttet hovedboligen tillates en ekstra utleieenhet.
- For samtlige bygg innenfor utbygningsfeltet BF (1111) skal det benyttes samme takform.
- Den fastsatte takformen skal være flatt-, pulttak eller saltak.
- Fasadeutforming, inkludert materievalg, fargepalett og vindusutforming skal være ensartet.
- Boligbebyggelse med saltak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8,5 m. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 40 grader.
- Arker og takopplett skal ikke utgjøre mer enn 1/3-del av takets lengde. Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.
- Frittstående garasje tillates oppført med maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m. Garasje tillates oppført med maks takvinkel 30 grader.
- Parkering for bil 2 plasser, og 2 plasser for sykkelparkering.
- Avkjøring fra veg til eiendommen kan gjøres over annet vegareal og langs hele eiendomsgrensen mot vegen. (maks 4m privat vegbredde) Det åpnes opp for at naboeiendom kan ha felles avkjøring inn til eiendommene.
- Utnyttelsesgrad; inntil BYA 45%

3.1.6 Bolig, BK (1112)

- Det skal planlegges for minst 15 boenheter.
- I området tillates oppført en boligblokk i inntil 4.etasjer. Dvs. 3 boligetasjer og delvis nedgravd parkeringskjeller.
- Det skal bygges parkeringskjeller under bygget. 1,2 parkeringsplass pr. boenhet skal avsettes i parkeringskjeller, totalt 12x1,2=15 stk. I tillegg skal det etableres 5 P plasser til gjesteparkering og 1 plass for HC, disse kan etableres i fellesområdet/utomhusanlegget. Frittliggende garasjer tillates ikke. Noen av Parkeringsplassene til leilighetene kan etableres utendørs med adkomst via nabotomt PLanID L2016004, sammen med evt. gjesteparkering. HC parkering skal plasseres ved hovedinngang. Fri høyden på HC parkeringsplass skal være minimum 2,6m.

- Bebyggelsen skal ha flatt tak. (maksimal takvinkel 6 grader). Maksimal gesimshøyde er 10,5m. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- Utnyttingsgrad skal være inntil 65% BYA av tomtearealet.
- Parkering for sykkel skal være 2 plasser per boenhet, i alt 30 sykkelplasser.
- Minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene bør sikres med oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og større elektriske rullestoler (f.eks. permobiler), fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsvei.
- Avkjøring fra veg til byggetomt kan gjøres over annet vegareal og langs hele eiendomsgrensen mot vegen. Maks vegbredde er 4m til boligblokk/tilførselsveg.
- Etasjehøyden i parkeringskjeller skal være minimum 2,25m
- Innenfor arealet skal lekeplass avsettes med minst 150m² og skal oppfylle kravene i KPA.
- Blokkbebyggelse innenfor f_BK 1112 forberedes for solcellepanel på taket.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg o_V (2010)

Kjørevegen er offentlig kjøreareal og skal opparbeides som vist i plankartet og i henhold til planbeskrivelsens pkt. 6.7.2 Utforming av veg. Det tillates stigning inntil 8%. Vegen skal opparbeides iht. SVVs håndbok N100. Det skal velges klimavennlig asfalt.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG (2019)

Arealet skal opparbeides som grønt-rabatt som skal tilsås med stedegen vegetasjon som i størst mulig grad skal gå i ett med øvrig tilknyttet vegetasjon. Ved kryss og avkjørsler skal frisisiktsoner ivaretas. I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, sikringsgjerder, vegbelysning, snø opplag og andre innretninger som naturlig hører inn under formålet.

3.2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_ØK (1560)

Det skal etableres gatelys langs offentlig veg, den skal fortrinnsvis opparbeides på sør-østlige side av vegen.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktareal tillates ikke murer, gjerder, vegetasjon eller andre gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjente planer for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge eventuell geoteknisk prosjekteringsrapport. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

6.2 Før brukstillatelse

- Senest ved ferdigstilling av boenheter i felt BF1111 eller f_BK1112 skal f_AV (pumpestasjon for spillvann) og VA ledninger for vann og overvann, skal være montert og i drift.
- Senest ved ferdigstilling av boliger i felt f_BK1112 skal vegen være ferdig opparbeid.
- Asfaltering og montering av lysanlegg for veg, avtales med kommunen i utbyggingsavtale.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal arealer som omfattes av utomhusplan for tiltaket, være ferdigstilt i henhold til utomhusplan.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilkoblet vann og avløp, og overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for boliger i f_BK 1112 skal lekeplass f_LEK være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

"Overordnet VAO-plan", datert 12.08.2024 – Veiledende



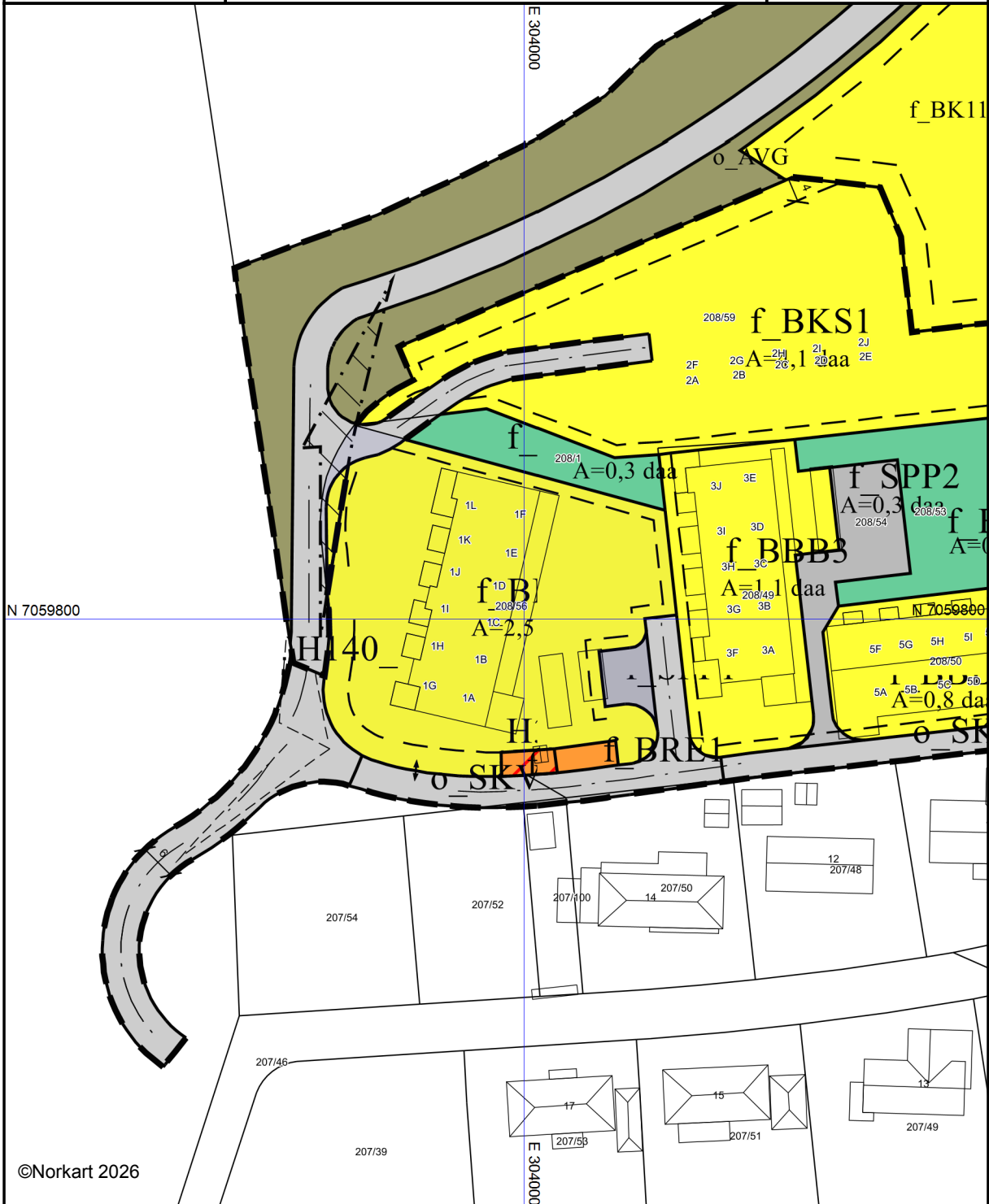
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 208/56
Adresse: Ulrikkaplassen 1E
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysperre)
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Oversiktskart

Adresse: **Ulrikkaplassen 1L, 7630 Åsen**

Gnr/Bnr: **5037/208/56/0/0**

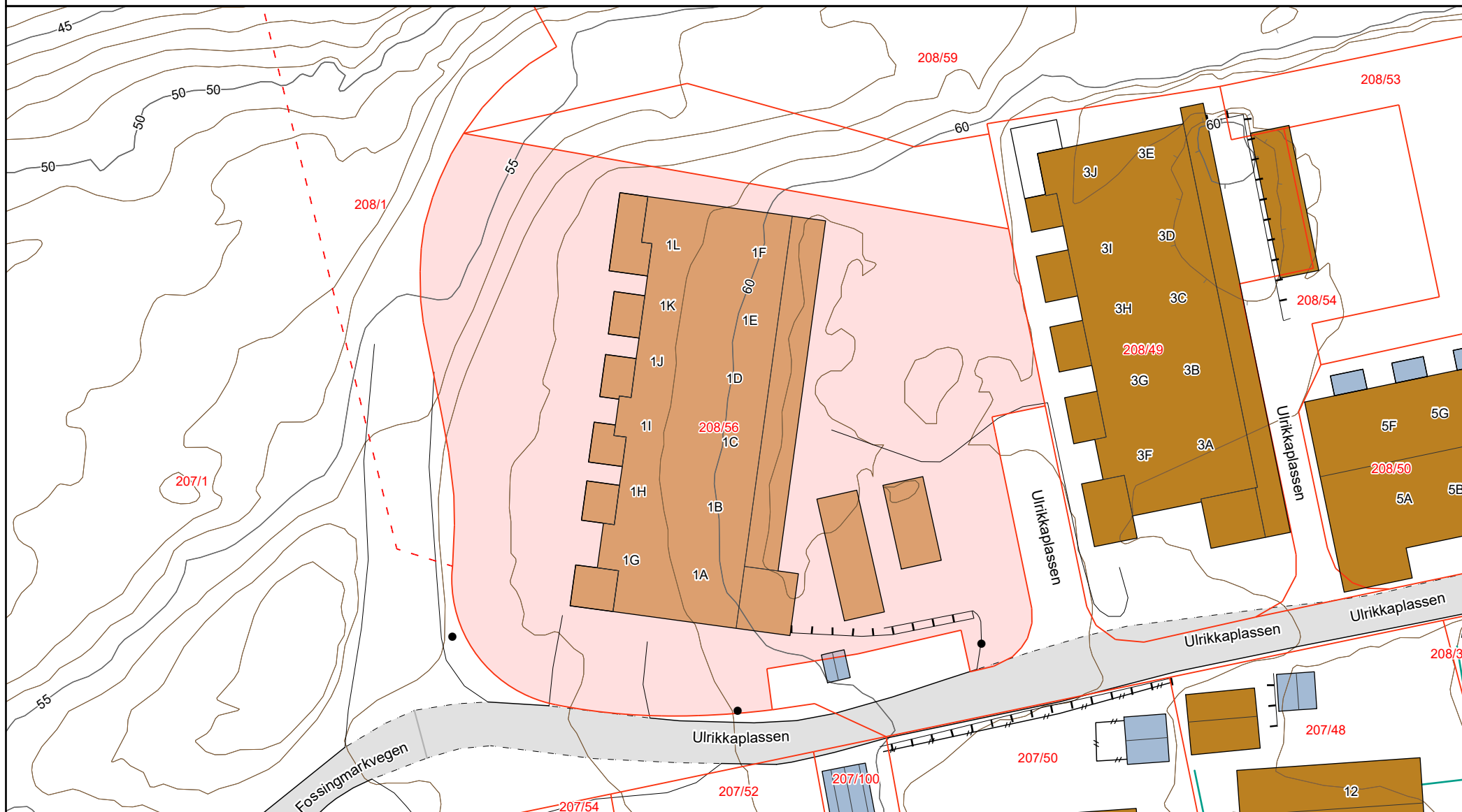


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 2587 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 28.05.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Ulrikkaplassen 1L, 7630 Asen**

Gnr/Bnr: **5037/208/56/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 2587 m²

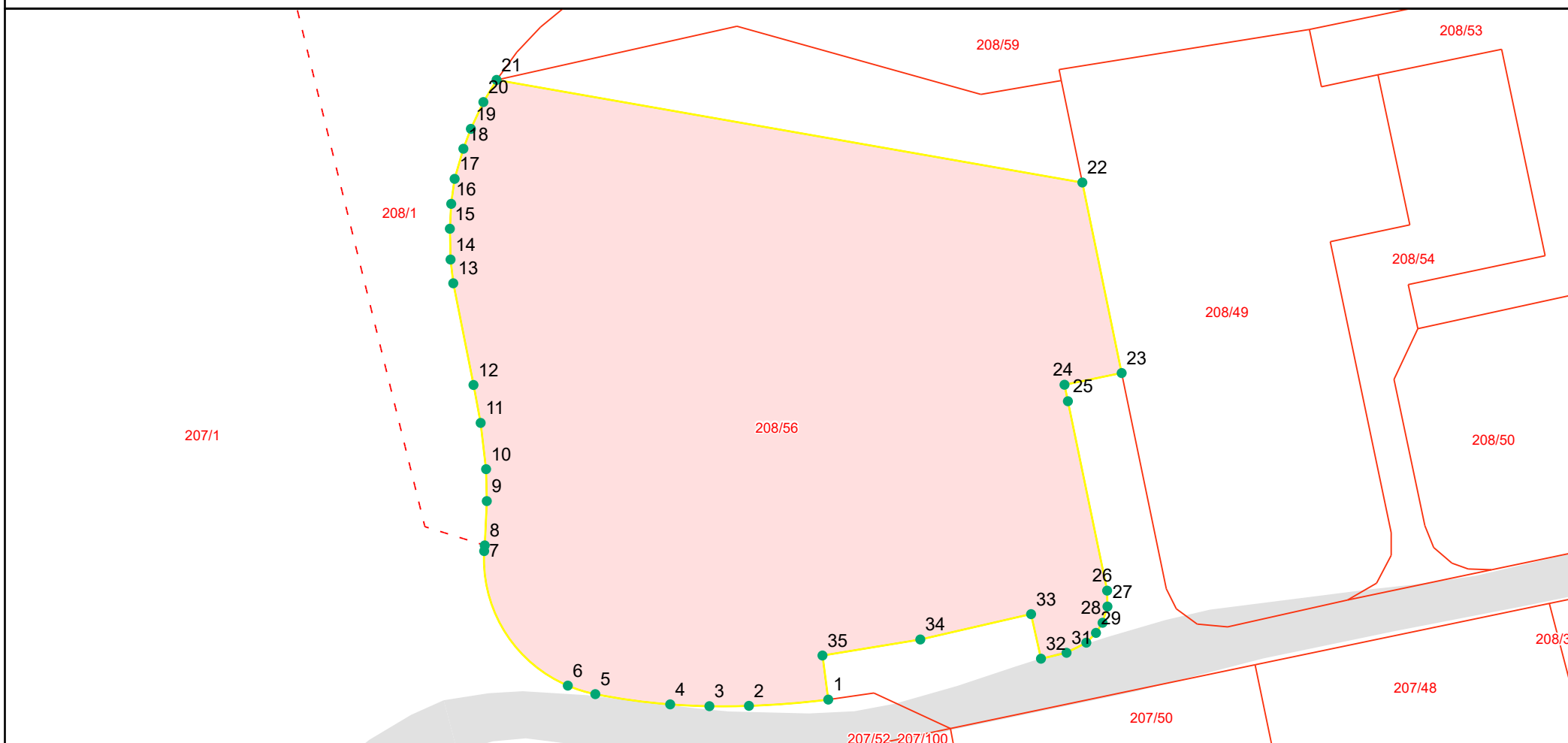
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 28.05.2026



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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2587 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7055334.43	601430.96	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.01	74.986
2	7055333.88	601423.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.48	60.235
3	7055333.85	601420.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.46	50.067
4	7055334.01	601417.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.66	54.925
5	7055334.91	601410.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.54	12.005
6	7055335.66	601408.04	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.86	12.104
7	7055347.5	601400.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.5	0
8	7055348	601400.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.91	0
9	7055351.9	601400.91	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.81	0
10	7055354.71	601400.85	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.1	0
11	7055358.78	601400.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.4	0
12	7055362.12	601399.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.13	0
13	7055371.07	601397.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.1	0
14	7055373.16	601397.72	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.71	0
15	7055375.87	601397.66	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.19	0
16	7055378.06	601397.78	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.22	0
17	7055380.26	601398.08	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.76	0
18	7055382.91	601398.85	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.87	0
19	7055384.66	601399.51	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.6	0
20	7055387.02	601400.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.27	0
21	7055388.97	601401.77	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	52.35	0
22	7055379.94	601453.32	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	17.13	0
23	7055363.17	601456.78	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.14	0
24	7055362.14	601451.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.48	0
25	7055360.69	601452.05	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	17.03	0
26	7055344.02	601455.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.4	0
27	7055342.62	601455.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.49	0
28	7055341.19	601455.1	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.06	0
29	7055340.3	601454.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.21	0
30	7055339.44	601453.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.96	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2587 m²

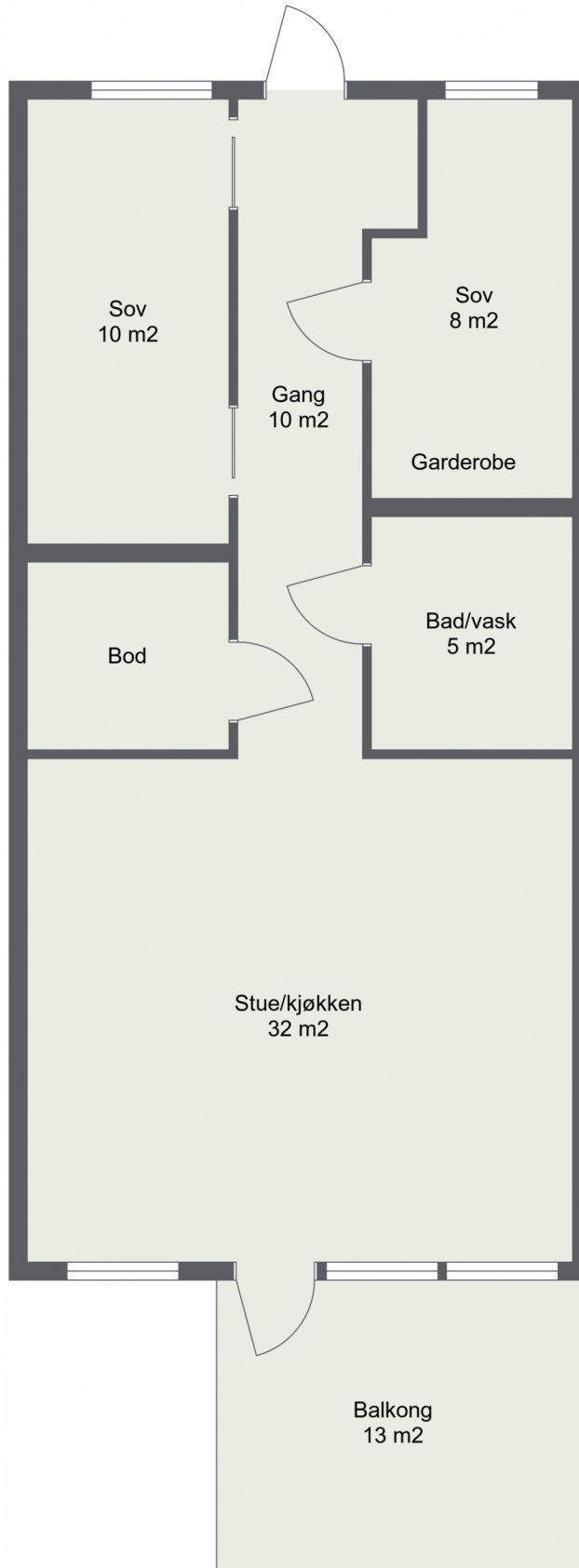
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	7055338.55	601451.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.31	0
32	7055338.03	601449.68	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.02	0
33	7055341.95	601448.81	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.01	0
34	7055339.72	601439.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.73	0
35	7055338.31	601430.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.91	0

Ulrikkaplassen 1E

1 etg



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

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2026 13:08



Eiendom 5037-208/56

Bruksnavn		Etablert dato	13.08.2020	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5037	Beregnet areal	2586,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	208	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	56	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (12)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ulrikkaplassen 1A	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1B	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1C	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1D	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1E	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1F	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1G	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1H	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1I	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1J	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1K	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen
Ulrikkaplassen 1L	7630 Åsen	Fossing	Åsen	Åsen

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.08.2020	Oppmålingsforretning	5037-208/1	Avgiver	-2586,9
		5037-207/1	Berørt	0
		5037-208/56	Mottaker	2586,9
		5037-208/49	Berørt	0
06.01.2023	Oppmålingsforretning	5037-208/51	Berørt	0
		5037-208/1	Avgiver	-2780,6
		5037-208/53	Berørt	0
		5037-208/49	Berørt	0
		5037-208/56	Berørt	0
5037-208/59	Mottaker	2780,6		

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300882209	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.12.2020	Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	23/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	23/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	25/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	23	4	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	23/0	23/0

Bygg 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300882177			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	1467,8/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1467,8/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	528/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91,9	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	78,9	4	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	91,5	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91,9	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	78,9	4	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	75,7	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	91,5	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	489,4/0	0/0	489,4/0
H02	Hovedetasje	6	489,4/0	0/0	489,4/0
U01	Underetasje	0	489/0	0/0	489/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300882203			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.12.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	37/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	34	6	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

VEDTEKTER

for Ulrikkaplassen I Borettslag org. nr. 927 550 156, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.2021, sist endret den 26.01.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ulrikkaplassen I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

(3) Ulrikkaplassen 1 Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut til sine tilsette, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter § 4-2 første ledd

(5) Borettslaget har lov til å eie én av andelene.

(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) 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

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 kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Lading av elektriske kjøretøy

(1) Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.

(2) Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges:

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.

- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

(3) Ønskes det høyere ladehastighet enn det infrastrukturen i borettslaget tilsier, og dette medfører endringer i det elektriske anlegget, må alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

(4) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget.

4-3 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5-2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold fordeles etter areal. Renter fordeles etter opprinnelig låneandel og øvrige kostender fordeles likt pr. andel.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 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 eller tenkt 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 framtrødende 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.

(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
- 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.