



**LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**



LEKTOR MUSUMS GATE 12E

04

Velkommen til Lektor Musums gate 12E

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



## LEKTOR MUSUMS GATE 12E

Velkommen til Lektor musums gate 12E!

Lys og pen 2-roms leilighet med meget sentral beliggenhet i Verdal Sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i ei rolig gate med kort veg til alt av sentrumsfasiliteter. Her har du gangavstand til det aller meste! Nært kjøpesenter, jernbanestopp, daglivarebutikker m.m.

Eiendommens kvaliteter:

Sørvendt terrasse med utsikt ut over Verdal sentrum og godt med sol.

Meget god og arealeffektiv planløsning.

Flislagt bad

Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Lagerplass i kjeller



## LEKTOR MUSUMS GATE 12E

Prisantydning	<b>790 000</b>
Fellesgjeld	<b>415 718</b>
Omkostninger	<b>8 090</b>
Totalpris	<b>1 213 808</b>
Fellesutgifter	<b>6 857 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>42 m2</b>
Bruksareal	<b>42 m2</b>
Soverom	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Etasje	<b>2</b>
Eierform	<b>Borettslag</b>
Byggeår	<b>2009</b>

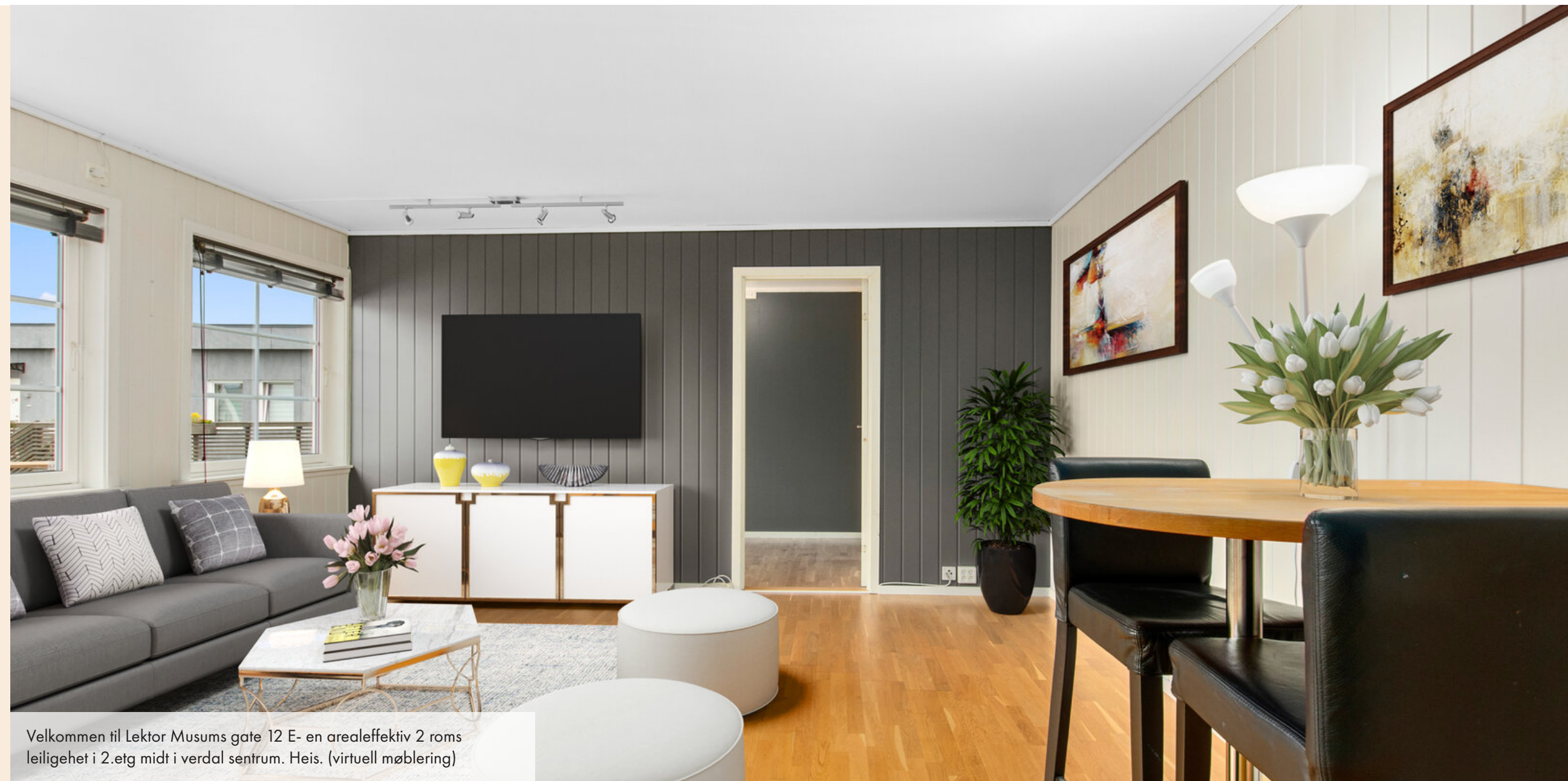


Sissel Åsvoll

Eiendomsmegler MNEF  
40 62 99 61 / Sissel.asvoll@partners.no

 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal



Velkommen til Lektor Musums gate 12 E- en arealeffektiv 2 roms leilighet i 2.etg midt i verdal sentrum. Heis. (virtuell møblering)









Soverom (virtuell møblering)





















## BELIGGENHET

Lektor Musums Gate 12 ligger sentralt i Verdal sentrum. Innenfor en radius på noen få hundre meter finner du alle sentrumsfunksjoner som skysstasjon, butikksentra, rådhus, skoler, barnehager, cafeer og restauranter.

På tross av sin sentrale beliggenhet kjennetegnes eiendommen av rolige boforhold og idylliske omgivelser.



# Lektor Musums Gate 12E

Nabolaget Verdalsøra øst/Garpa - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Verdal stasjon Linje 635, 640, 7503	6 min	0.5 km
Verdal stasjon Linje 26, 71	6 min	0.5 km
Trondheim Værnes	54 min	

## Skoler

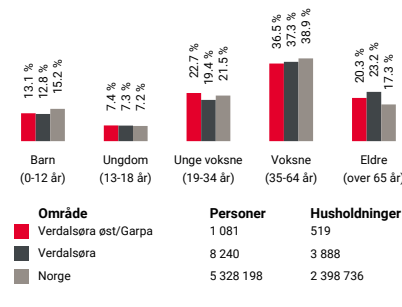
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 405 elever, 17 klasser	9 min	0.7 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	18 min	1.4 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 372 elever, 14 klasser	8 min	0.7 km
Verdal videregående skole 550 elever	17 min	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	3 min
Extra Verdal	12 min

Opplevd trygghet Veldig trygt 88/100
Kvalitet på skolene Veldig bra 83/100
Naboskapet Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Lekekroken barnehage (0-6 år) 2 avdelinger	2 min	0.2 km
Maritvold barnehage (0-5 år) 48 barn, 2 avdelinger	4 min	0.3 km
Reinsholm barnehage 76 barn, 4 avdelinger	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Suljordet Verdal	4 min	
Coop Mega Verdal Post i butikk	4 min	0.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Støynivået  
Lite støynivå 89/100

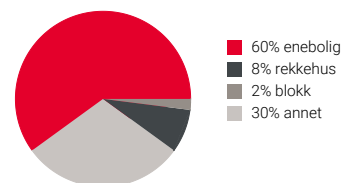
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

Trafikk  
Lite trafikk 81/100

## Sport

Verdalsøra barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	8 min	0.7 km
Verdal flerbrukshall NY Aktivitetshall	9 min	0.8 km
Sprek Treningssenter	5 min	

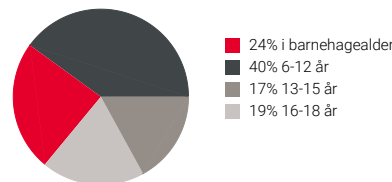
## Boligmasse



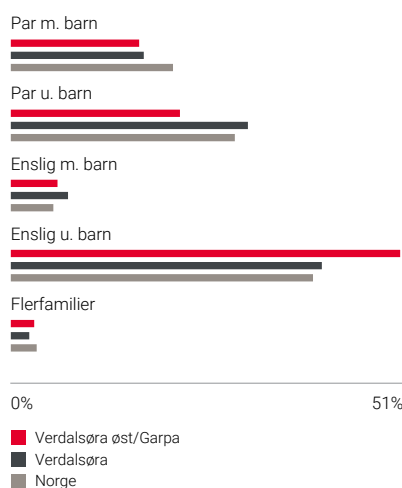
## Varer/Tjenester

Domus Senter	4 min
Boots apotek Verdal	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

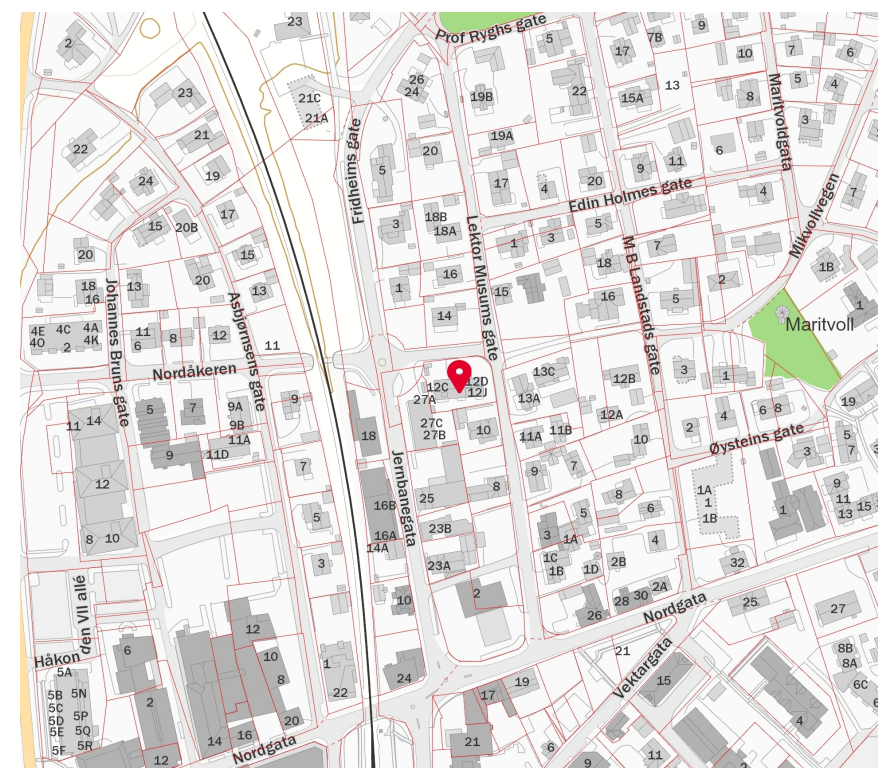
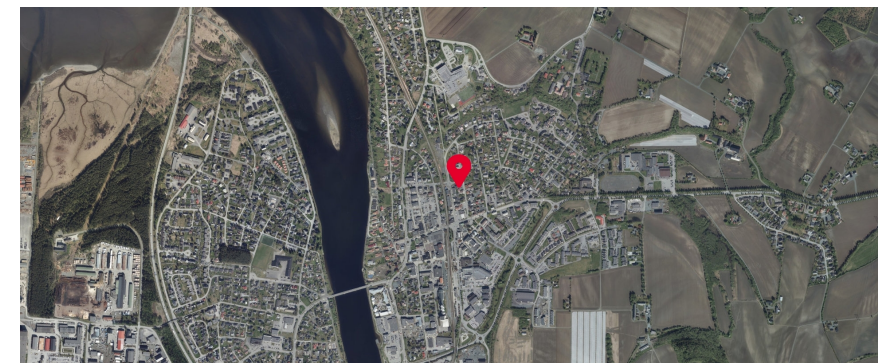


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Verdalsøra øst/Garpa	Norge
Gift	25%	34%
Ikke gift	59%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

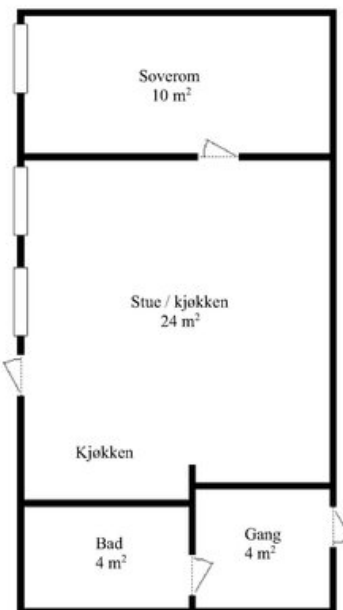
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Adresse: Lektor Musums gate 12E, 7650 G.nr.: 19 B.nr.: 203 Andels.nr.: 5

1.etg.



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.  
 Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.  
 Arealer er kun ment å være veiledende og er ca.-arealer  
 Takstingeniør Åge Chr H Semb

## INNHOOLD

Leiligheten ligger i 2.etg. og inneholder:  
 Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.

Det medfølger også en bod i kjeller. Heis.

**P-ROM** | 42 M<sup>2</sup>  
**BRA** | 42 M<sup>2</sup>





## EIENDOMMEN

**Beregnet total kostnad**

790 000,- (Prisantydning)  
415 718,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
1 205 718,- (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
8 090,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 213 808,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Felleskostnader**

Kr. 6 857,- pr. mnd. fra 01.01.2024. Ifølge vedlagt regnskap fra forretningsfører, inkluderer fellesutgiftene blant annet; forsikring, honorar styret/revisjon/forretningsfører, kommunale avgifter, andre driftskostnader mm

Felleskostnadene inkluderer:  
Kabel-TV kr. 499,-

Renter på fellesgjeld kr. 2 348,-  
Fellesutgifter kr. 3 546,-  
Avdrag på fellesgjeld kr. 464,-

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Avdrag fellesgjeld (total kostnad etter avdragsfri periode):  
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 04.11.2038. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 1 629,-. Total felleskostnad vil etter første avdrag bli ca. kr 8 486,- ut i fra dagens betingelser.

**Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Utgifter til strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

**Andel fellesgjeld**

Kr. 415 718,- pr. 03.01.2024

Avdrag fellesgjeld (total kostnad etter avdragsfri periode):  
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 04.11.2038. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 1 629,-.

**Avdrag fellesgjeld**

Kr. 464,- pr. 03.01.2024

**Andel formue**

Kr. 43 189,- pr. 03.01.2024

**Borettslag**

Borettslag: Hermanngården verdal borettslag, Orgnr: 992484098

Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kr. 600,- i innmeldingsavgift, deretter kr. 300,- påfølgende år, pr. medeier.

**Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.  
Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Borettslaget har ikke IN-ordning

**Fellesgjeld / lånevilkår**

Borettslagets totale fellesgjeld kr.5 669 460,- pr. 03.01.2024

**Spesifikasjon av lån:**

Lånenummer: 42027114703, Sparebank 1 Midt-Norge Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.01.2024: 6.01% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 326  
Saldo per 03.01.2024: 4 859 748  
Andel av saldo: 355 960  
Første termin: 04.12.2008Neste avdrag: 04.11.2038 ( siste termin 04.02.2051 )  
Avdragsfrihet frem til 04.12.2028. Rente 3 mnd gj.snittlig NIBOR med oppdatering hver 7 dag + MARGIN

Lånenummer: 42026809244, Sparebank 1 Midt-Norge  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.01.2024: 5.66% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 100  
Saldo per 03.01.2024: 815 854  
Andel av saldo: 59 759  
Første termin/første avdrag: 05.06.2021 ( siste termin 05.04.2032 )

Gjør oppmerksom på at det er vedtatt vedlikeholdsarbeider på siste generalforsamling, se vedlagt protokoll. Dette vil medføre økning i andel fellesgjeld og felleskostnad pr mnd. Andelseiere vil motta varsel med minimum en måneds frist hvis det skjer endringer i felleskostnader.

#### Rentekostnader fellesgjeld

Kr. 2 348,- pr. 03.01.2024

#### Forsikring

If Skadeforsikring Nuf  
Polisenummer: SP588993

#### Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

#### Husdyrhold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

#### Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Slitt spaltegulv. Overflateavflassing på rekkverk. Rust i takrenne. Lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Fortløpende vedlikehold og utbedringer anbefales.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Skade i dørblad på bad. Løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

Fortløpende vedlikehold utbedring av dører anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Svertesopp i silikonfuge i dusjsonen. Riss og sprekker i flisefuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tiltak:

Badet har oppnådd en alder på 15 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

Fortløpende observasjon av anmerket forhold. Etablere nye silikonfuger.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater

Vurdering av avvik:

Svertesopp i silikonfuger overgang gulv / vegg i dusjsonen. Slitt flisefuger på gulv.

Konsekvens/tiltak

Utbedre anmerket forhold.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Innredning er fukt påkjent / oppsvullet.

Konsekvens/tiltak

Utbedre anmerket forhold.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Mangler tilluftsmulighet til rommet. Dette er uheldig med tanke på luftskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Avtrekksvifte startet ikke ved enkel test på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftspalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

Utføre nærmere kontroll av avtrekksvifte.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Skjærekant i benkeplata for vask mangler fuksikring.

Fuktpåkjent skapdør ved vask.

Oppsvullet veggplater over benkeplate.

Konsekvens/tiltak

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene. Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Manglende tilluft til bad. Avtrekksvifte på bad startet ikke ved enkel test på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Utbedringer må påregnes.

#### Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun faglært

Firmanavn Rørlegger'n Verdal AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Toalettet ble byttet av Rørlegger'n Verdal AS i 2020

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Ja - Det er litt svertesopp på silikonfug i dusjen.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet en liten seksjon av rekkverket på balkong i 2022.

Gjort selv med hjelp av min far som er tømrer.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun faglært

Firmanavn Elman

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Stikkontakter ble oppgradert, lysarmatur på bad ble byttet og termostaten til gulvvarmen på badet ble byttet.

Alt dette i 2021.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja - Eltilsyn i 2021.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja - Flere ladeuttak på veggen ved parkeringen til borettslaget.

#### Boligens areal

Primærrom: 42 kvm, Bruksareal: 42 kvm

Følgende rom er oppgitt som primærrom:

Bad, kjøkken, stue, soverom, gang

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

#### Adkomst

Ta av Nordgata v/Esso i Verdalsøra sentrum, ta av inn i Lektor Musumsgt. Bygget kommer på høyre side av veien. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Tomt

Areal: 984 kvm, Eierform: Fellestomt  
Tomten er fellesareal.

#### Garasje / parkering

Nei / Ja  
På felles biloppstillingsplass.

#### Byggemåte

Opplyst ombygd og etablert leiligheter i 2009. Vegger er oppført av bindingsverk/reisverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen har saltaksform. Inspisert leilighet ligger i 2.etg. Inngang via felles trappeoppgang, utgang til en altan fra leiligheten.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 31.08.2021. Bruksendring til leiligheter. Følger vedlagt.

#### Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Leiligheten er pr i dag utleid med 2 måneders oppsigelse til kr 8 000,- pr mnd inkludert internett og kabel-tv uten strøm.

#### Oppvarming

Oppvarming med strøm

#### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 338 742 pr. 31.12.22  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 287 218 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Regulering

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030  
Bestemmelser og retningslinjer, datert 02.01.2016, sist revidert iht. mindre endring 21.09.2021.  
Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 29.05.2017, sak nr. 45/17. Id 2013011

#### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

#### Vei/vann/avløp

Offentlig via private stikkledninger

#### Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og

baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. .

#### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før

bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 40 62 99 61 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik

endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### Overtagelse

Etter avtale.

#### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om



kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Finansiering**

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt

#### **Heftelser**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

#### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig

#### **Adresse og matrikkel**

Lektor Musums gate 12E, 7650, Verdal, Gnr. 19 bnr. 203, andelsnr. 5 i Hermanngården verdal borettslag med orgnr. 992484098 i Verdal kommune

#### **Eier**

Ørjan Baglo

#### **Oppdragsnummer**

72-21-0181

#### **Meglers vederlag**

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.440)  
Markedspakke (Kr.16 900)  
Oppgjør (Kr.5 900)  
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 108)  
Visninger pr. stk. (Kr.2 500)  
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)  
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.5 500)  
Utlegg fotograf (Kr.2 800)  
Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 804)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 1 205 718,-) (Kr.25 000)  
Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.4 070)  
Restansesjekk (Kr.879)  
Tilsyn pipe eller ildsted (Kr.652)  
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.8 880)  
Tilstandsrapport Takst Midt AS - oppdatering (Kr.2 187,50)  
Tilrettelegging (Kr.4 500)  
Informasjon fra forretningsfører - BoMidt (Kr.3 500)  
Totalt kr. (Kr.90 120,50)

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte

dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklæringskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72210181
Adresse	Lektor Musums gate 12E		
Postnr.	7650	Sted	Verdal
Er det dødsbo?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 7 måneder
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If skadeforsikring NUF		
		Polise/avtalens nr.	SP588993
Selger 1 Fornavn	Ørjan	Etternavn	Baglo

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: Rørlegger'n Verdal AS  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Toalettet ble byttet av Rørlegger'n Verdal AS i 2020
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
 Nei  Ja  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tNYE-vibra.no. Dette skaper dokumentet og det vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNCAT  
04.07.2024

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar: Det er litt svertesopp på silikonfug i dusjen.
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet en liten seksjon av rekkverket på balkong i 2022. Gjort selv med hjelp av min far som er tømrer.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: Elman  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Stikkontakter ble oppgradert, lysarmatur på bad ble byttet og termostaten til gulvvarmen på badet ble byttet. Alt dette i 2021
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar: Eittilsyn i 2021.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar: Fiere ladeuttak på veggen ved parkeringen til borettslaget.
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis Ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tNYE-vibra.no. Dette skaper dokumentet og det vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNCAT  
04.07.2024

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
--	--

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeieren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/01/2024 14:02:53 (EES-versjon: 2)

# Tilstandsrapport

📍 Lektor Musums gate 12E, 7650 VERDAL

🏠 VERDAL kommune

🏠 gnr. 19, bnr. 203

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2024 Rapportdato: 16.01.2024 Oppdragsnr.: 14432-1259 Referansenummer: IP6157

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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



## Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

aage@takstmidt.no

970 74 282



Oppdragsnr.: 14432-1259

Befaringsdato: 12.01.2024

Side: 2 av 20



## 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 fuktspk.

### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre
- utvendige trapper
- støttetårer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14432-1259

Befaringsdato: 12.01.2024

Side: 3 av 20

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 14432-1259

Befaringsdato: 12.01.2024

Side: 4 av 20

## Beskrivelse av eiendommen

### Konklusjon:

Bygningen er oppført i 1946 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Bygningsmassen ble renoveret i 2009. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Leilighet beliggende i et leilighetsbygg. Inspisert leilighet ligger i 2.etg. Adkomst via trapp og heis. Utgang til terrasse fra stua.

### HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

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

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	42	6	0	48
Sum	42	6	0	48
Sum BRA	48			

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

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

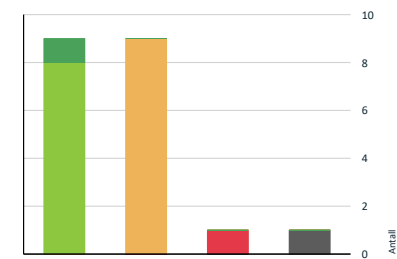
Oppdragsnr.: 14432-1259

Befaringsdato: 12.01.2024

Side: 5 av 20

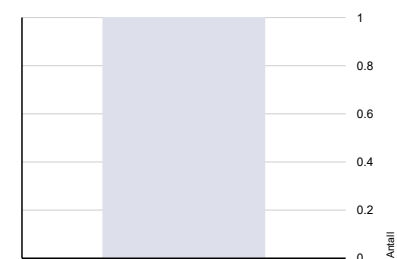
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 14432-1259

Befaringsdato: 12.01.2024

Side: 6 av 20

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekkning etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et boretslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Ettersom selger/leder i boretslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostnader som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen. Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)





## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

Leilighet

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014.

Årstall: 2014

#### TO1 Dører

Ytterdør.

Ytterdøra er malt utførelse.

Balkongdøra er ei tredør med 2-lags glass i malt utførelse fra 2014.  
Trenger enkel justering døra tar i terskel.

#### TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.  
Terrassen har rekkverk med stående spiler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Slitt spaltegulv.  
Overflateavflassing på rekkverk.  
Rust i takrenne.  
Lavt rekkverk.

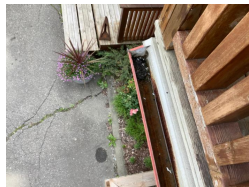
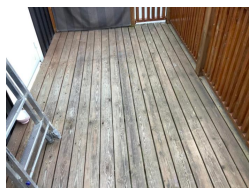
**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer anbefales.



## Tilstandsrapport



### INNENDIG

#### TO1 Overflater

Gulv- Parkett, flis.  
Vegger- Panelplater, malt strie.  
Himling- Malt overflate.

Noe knirk i gulv samt noe slitt parkett.

#### TO1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

#### TO2 Innvendige dører

Leilighetens innvendig dører er finerte dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Skade i dørbblad på bad.  
Løse håndtak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold utbedring av dører anbefales.



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malt overflate i himling.  
Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, gulvmontert wc og servant over skap, opplegg for vaskemaskin.  
Det er sluk av plast type med fall til denne.  
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Selger opplyser at det ble etablert ny wc i 2020.  
Nytt lysarmatur og termostat på gulv-varme fra 2021.



#### ETASJE > BAD

##### TO2 Overflater vegger og himling

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er avvik:

Svertesopp i silikonfuge i dusjsjonen.  
Riss og sprekker i flisfuger i dusjsjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Tiltak:

Badet har oppnådd en alder på 15 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.  
Fortløpende observasjon av anmerket forhold.  
Etablere nye silikonfuger.



## Tilstandsrapport



#### ETASJE > BAD

##### TO2 Overflater Gulv

**Vurdering av avvik:**

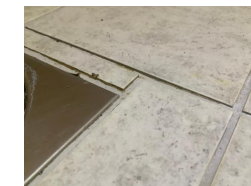
- Det er avvik:

Svertesopp i silikonfuger overgang gulv / vegg i dusjsjonen.  
Slitt flisefuger på gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold.



#### ETASJE > BAD

##### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har oppnådd en alder på 15 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TO2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

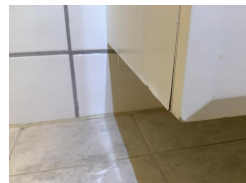
- Det er avvik:

Innredning er fuktpåkjent / oppsvellet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold.



### ETASJE > BAD

#### TO2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler tiluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tiluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Avtrekksvifte startet ikke ved enkel test på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere tiluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

Utføre nærmere kontroll av avtrekksvifte.



## Tilstandsrapport

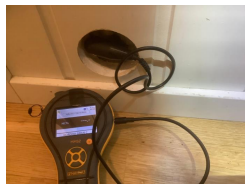


### ETASJE > BAD

#### TO1 Fukt i tilleggse konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### TO2 Overflater og innredning

Kjøkken.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.

Integrerte hvitevarer.

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring.

Fuktpåkjent skapdør ved vask.

Oppsvullet veggplater over benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.



## Tilstandsrapport



### ETASJE > KJØKKEN

#### TO1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO3 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane ble ikke lokalisert inne i leiligheten.

Selger har ingen opplysning om hvor stoppekrane er etablert.

Anbefaler å lokalisere stoppekrane.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekrane er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

#### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast og soil type.

#### TO2 Ventilasjon

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tiluft til bad.

Avtrekksvifte på bad startet ikke ved enkel test på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

#### TO2 Varmtvannstank

Det er ingen varmtvannsbereder inne i leiligheten.

Selger opplyser at det er felles beredere for hele borettslaget etablert i kjelleren.

Varmtvannsbereder er ikke inspisert da denne / disse opplyses å være felles for hele borettslaget.

#### TO1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap etablert på soverom.

Skapet inneholder automatsikringer.

Ei-kontroll utført 2021.

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)?  
**Ja**



Sikringskap.





## Tilstandsrapport

### Info Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

### Areal 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.

### 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 fastsett tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve skinnad 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 spørre 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.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 bygningsakkyndig 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?](#)



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	42	6		48	7	
SUM	42	6			7	
SUM BRA	48					

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Gang	Bod kjeller	

#### Kommentar

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

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Toalett byttet i 2020.  
Oppgradering av EI-opplegg i 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2024	Åge Chr. Holtermann Semb Leieboer	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	19	203		0	984.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lektor Musums gate 12E

#### Hjemmelshaver

Hermanngården Verdal Borettslag

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker. Barne og ungdomsskole like i nærheten.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.01.2024		Innhentet	0	Nei
Ferdiggattest	15.04.2009		Innhentet	0	Nei
Tegninger	29.11.2007		Innhentet	0	Nei
Grunnkart	14.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsrapport	14.06.2022		Innhentet	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **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.

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

iiii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vessentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

v) **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.

vi) **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 brukeren 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 søks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke opplagde avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avvenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverksheider/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), monteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra elgebakkene. 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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktak: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførelse kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 opplys 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 boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.

• Areal 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 mangler godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norskstakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

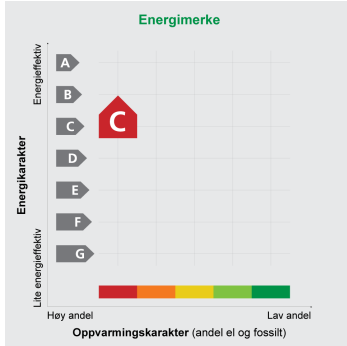
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG157>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Lektor Musums gate 12E,
Postnr	7650
Sted	Verdal
Løslighetsnr.	
Gnr.	19
Bnr.	203
Sekajonnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2022-1421984
Dato	14.07.2022



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

### Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

### Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggeår:</b>	2009	
<b>Bygningmateriale:</b>	Tre	
<b>BRA:</b>	42	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei	
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## ORDENSREGLER FOR Hermanngården borettslag

25.05.2012

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:  
- på hverdager klokken 0700-2000  
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### 5. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### 6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.





## Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

### FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Trio Bygg AS  
Stiklestad Alle 1  
7650 Verdal

Deres ref: *Vår ref: BT11A 2007/11616* *Dato: 15.04.2009*  
*Adresse: Lektor Must2-7650 Verdal* *Eiendom: 19/203//*

#### 1721/19/203 - Lektor Musumgate 12 AS - 3 nye leiligheter i eks. bygg/restaurering/fasadeendring - Lektor Musums gate 12 - ferdigattest

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 26.03.09.

#### Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Merknader:  
• **Ingen**

Plan og byggesakssjefen 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 tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattedkontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/ bygningen.

Med hilsen

*Brit Alvhild Haugan*  
Ingeniør

*Kopi tilsaksparter:*  
Lektor Musums gate 12 AS v/Pål Hofstad Bakkegata 7 7650 Verdal  
Skogn VVS AS Asvegen 13 7620 Skogn

Postadresse: Postboks 130 7601 Levanger Tlf. 74052500	Saksbehandler: Brit Alvhild Haugan brit.alvhild.haugan@innherred-samkommune.no Tlf. 74048279	Organisasjon: Organisasjonsnr. 986844252 E-post: postmottak@innherred-samkommune.no Web: http://www.innherred-samkommune.no
--	---	--

## Vedtekter

For Borettslaget Hermanngården Verdal org nr. 992 484 098

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.03.2008. Endret på ordinær generalforsamling .....2017

### 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**  
Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

### 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseiere 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 arververeren 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 arvervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nektet borettslaget å godkjenne arververeren som andelseier, må melding om dette komme fram til arververeren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Arververeren har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at arververeren har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye arververere 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 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 bodd i 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 Fristen 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) Ansienmetet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienmetet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

#### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
  - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person



- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakk- ledning 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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) 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 vedtektens punkt 9-3 (1).

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 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.

## Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hermanngården Verdal torsdag 23.11.2023 kl. 17:00 – på Boligbyggelaget Midt sitt kontor i Vektargata 3.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

##### Vedtak:

4 andelseiere møtte.

Yngve Sakshaug og Kenneth Wang fra Midt Teknisk.

Linn Merete Nessemo fra Boligbyggelaget Midt

#### 1.2 Valg av møteleder

##### Vedtak:

Linn Merete Nessemo V/Boligbyggelaget Midt

#### 1.3 Valg av referent

##### Vedtak:

Linn Merete Nessemo V/Boligbyggelaget Midt

#### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

##### Vedtak:

Bjørn Inge Mostad og Henrik Skjørstad

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

##### Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. Renovering

Borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Der er det noen kritiske punkter som gjør at styret har valgt å hente inn 3 forskjellige anbud på renovering og fjerning av en gammel oljetank.

Vedlagt ligger de 3 forskjellige anbudene. Styret ber om at generalforsamlingen vedtar renovering og at de bestemmer hvilket av de 3 tilbudene som borettslaget velger å gå for.

Det ble informert om anbudene av Yngve Sakshaug og Kenneth Wang. Ble også informert angående Enova og eventuell støtte fra de og muligheten til lån fra Husbanken. Dette skal Midt Teknisk og Boligbyggelaget undersøke nærmere. Eventuell støtte kan brukes til nedbetaling av lån. Det ble også diskutert angående dugnad på maling, samtidig som det står stilas der allikevel.

##### Vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til å begynne med renoveringen og at Trio Bygg får oppdraget med å utføre dette.

3 stemte for.

### 3. Opptak lån

Grunnet renoveringsbehovet som borettslaget har er det hentet inn et lånetilbud fra SMN. Det er innvilget et byggelån på kr 4 millioner som blir konvertert til langsiktig lån med inntil 20 års nedbetalingstid

##### Vedtak:

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til låneopptak for renovering av borettslaget etter vedtatt anbud. Som sikkerhet for for lån må lånetilbyder kunne etablere ny pant med 1.prioritet (foran pantehaverobligasjonen) i borettslagets eiendom (gnr 19, bnr 203)

Vedtatt

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Hermanngården Verdal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Merete Nessemo (sign.)	24.11.2023
Sekretær	Linn Merete Nessemo (sign.)	24.11.2023
Protokollvitne	Bjørn Inge Mostad (sign.)	24.11.2023
Protokollvitne	Henrik Skjørstad (sign.)	05.12.2023



## 1. Partene i avtalen

Utleier: Orjan Baglo  
Telefon: 91526966  
E-post: orjan.baglo@gmail.com  
Fødselsdato: 12.08.96  
Postadresse: Bållhaugvegen 35, 7670 Inderøy

Leietaker: OKSANA LYSYTSIA  
Telefon:  
E-post:  
Fødselsdato: 19.11.81  
Postadresse: Lektor museumsgate 12 E, 7650 VERDAL

## 2. Eiendommen

Adresse: Lektor Museums Gate 12 E  
Kommune: Verdal  
Leilighetsnr: 5

## 3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

### 3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 26.09.22 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

### 3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

## 4. Husleien

Husleien er kr 8000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto 4484 13 50259 om leietaker ikke opplyses om annet.

## 5. Sikkerhet

For eventuell skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse eller utflytting eller andre krav som reiser seg i leieforholdet er det avtalt at det skal stilles kr 24 000,- i kommunal garanti for leieforholdet.

Garantien tilsvarer 3 måneders total husleie.

Husleie mv. skal betales fra tidspunkt for leieforholdets oppstart.

## 6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

## 7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

Leietaker har ikke vært på visning, men Verdal Kommune har vært på visning på vegne av Leietaker.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen.

Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Verdal Kommune på vegne av Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

## 8. Partenes plikter i leieforholdet

### 8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde døråser, kranser, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningsvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse. Skader som skyldes mislighold eller vandalisme må dekkes i sin helhet av Leietaker.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsereforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

### 8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden.

Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

## 9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

- Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.
- Røyking og bruk av narkotiske stoffer i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

*Husordensregler følger de bestemmelser som er gitt av borettslagets egne husordensregler. Gjør oppmerksom på at det skal være stille etter klokken 23:00.*

## 10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

## 11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

## 12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slitt og eldre) og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 2 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt. Leietaker plikter å gi adgang til å holde visninger for potensielle kjøpere gjennom hele leieforholdet. Eventuelle visninger skal varsles Leietaker senest 24 timer før visningen skal finne sted.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

## 13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdseloven §4-18 jf. §13-2, 3. ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdseloven §4-18 jf. §13-2, 3. ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må Leietaker erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

## 14. Husleieloven

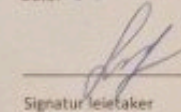
Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

## 15. Verneting

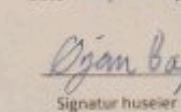
Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no. Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

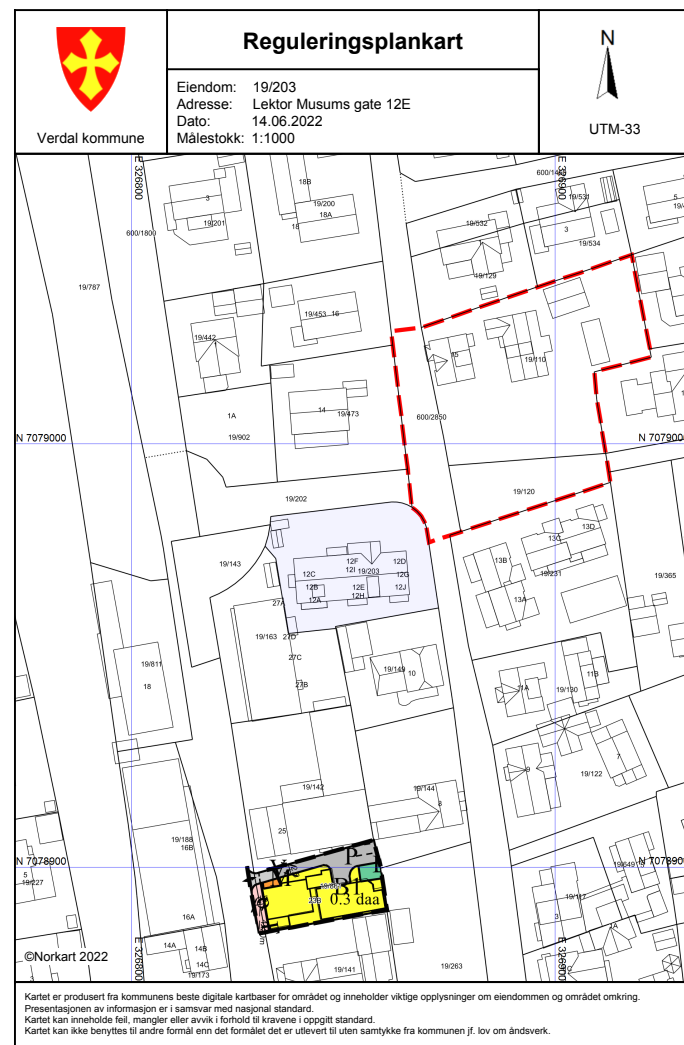
Dato: 03.10.22

  
Signatur leietaker

Dato: 03.10.2022

  
Signatur huseier





Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	Sikringsone - Andre sikringsoner
Område for boliger med tilhørende anlegg	Støysone - Rød sone iht. T-1442
Område for forretning	Støysone - Gul sone iht. T-1442
Kjøreveg	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gate med fortau	Bestemmelseområde
Annen veggrunn	<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>
Gang-/sykkelveg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Gangveg	Planens begrensning
Jernbane	Planens begrensning
Privat veg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Felles gangareal	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Felles lekareal for barn	Planens begrensning
Felles gårdsplass	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Bolig/Offentlig	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Annet kombinert formål	Formålsgrense
Grense for restriksjonsområde	Formålsgrense
Frisiktzone ved veg	Formålsgrense
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	Faresonegrense
Sikringsonegrense	Regulert tomtegrense
Støysonegrense	Eiendoms grense som skal oppheves
Angitthensynsgrense	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bestemmelsegrense	Bygggrense
Regulert høyde	Byggelinje
Boligbebyggelse	Planlagt bebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg	Planlagt bebyggelse
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	Regulert senterlinje
Sentrumsformål	Frisiktlinje
Kjøpesenter	Regulert kantkjørebane
Undervisning	Regulert parkeringsfelt
Institusjon	Regulert fotgjengerfelt
Nærmiljøanlegg	Regulert støyskjerm
Energianlegg	Målelinje/Avstandslinje
Renovasjonsanlegg	Avkjørsel
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Avkjørsel
Uteoppholdsareal	Innkjøring
Lekkeplass	Døskrift felt/avn
Gårdsplass	Døskrift felt/avn
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Døskrift reguleringsformål/arealformål
Bolig/forretning	Døskrift areal
Bolig/forretning/kontor	Døskrift utnyttning
Bebyggelse og anleggsformål kombinert me	Døskrift bredde
Bebyggelse og anleggsformål kombinert me	Døskrift kotehøyde
Veg	Døskrift plantilbehør
Kjøreveg	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Fortau	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Torg	
Gateutn	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Parkering	
Parkeringsplasser med bestemmelser	
Parkeringshus/-anlegg	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og	
Naturområde	
Friområde	
Park	
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspær	
Sikringsone - Frisikt	



**Verdal kommune**  
 Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal  
 Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 14.06.2022

### Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	203	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Lektor Musums gate 12E, 7650 VERDAL						

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

#### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

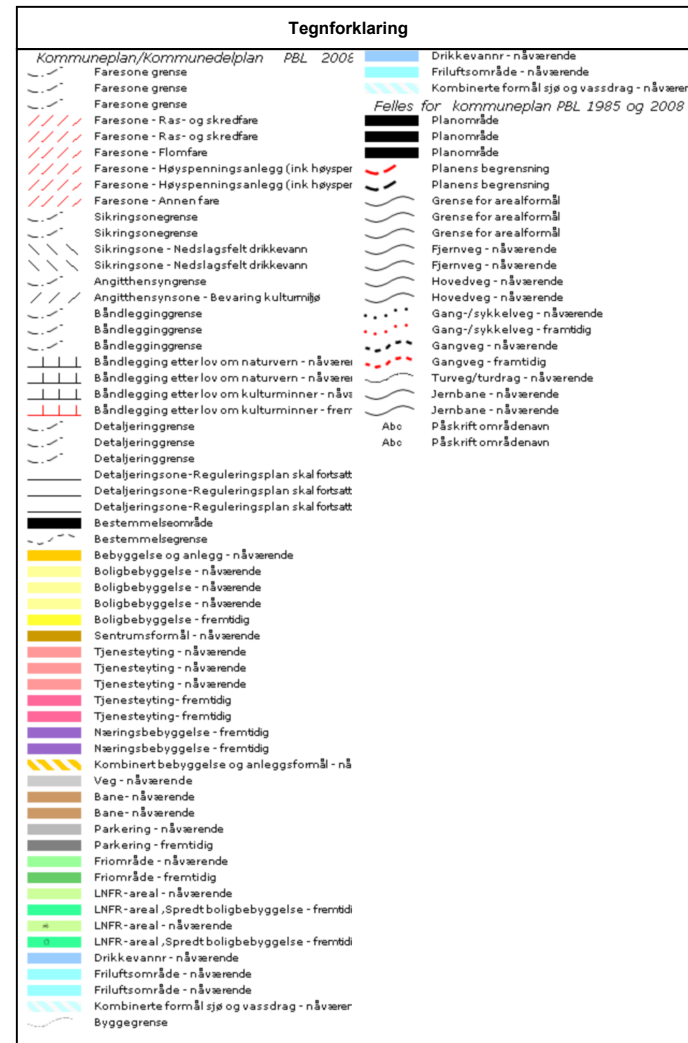
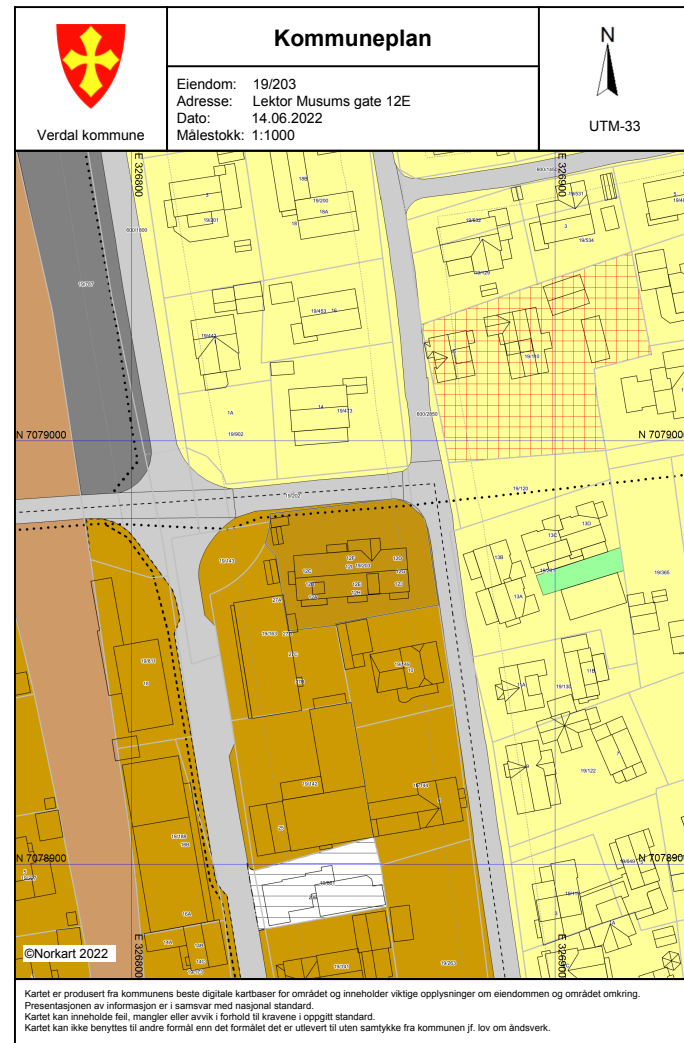
#### Plantyper uten treff

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

#### Kommunedelplaner

<b>Id</b>	2013011												
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030												
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan												
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan												
<b>Ikrafttredelse</b>	29.05.2017												
<b>Bestemmelser</b>	<a href="http://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/gjeldendebestemmelser/2013011-8%20sist%20endret%2021_09_2021.pdf">http://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/gjeldendebestemmelser/2013011-8%20sist%20endret%2021_09_2021.pdf</a>												
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>984 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn #1</b></td> <td>KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>982 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Sentrumsformål,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Veg,Nåværende</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	984 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn #1</b>	KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav	<b>Delareal</b>	982 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål,Nåværende	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
<b>Delareal</b>	984 m <sup>2</sup>												
<b>BestemmelseOmrådenavn #1</b>	KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav												
<b>Delareal</b>	982 m <sup>2</sup>												
<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål,Nåværende												
<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>												
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende												





**Borettslagsandel**

**Bruksenhet**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lektor Musums gate 12E	H0102	19/203	0	0	0	0	Kjøkken

**Andelseiere**

Navn	Rolle	Adresse	Status
BAGLO ØRJAN	Andel	Kirkesogn	Kategori
120896****	Eiendomsrett	LEKTOR MUSUMS GATE 12E 7650 VERDAL	Bosatt

**Vegadresse: Lektor Musums gate 12 E**      **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7650 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Silkestad
Grunnkrets	203 VERDALSORA ØST	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra stemmekrets		

**Bygg**

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	185948994		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1997

1: Bygning 185948994: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 01.12.1997

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	809
Sofrakomme	Nei	BRA Annet	
Kulturmiljø	Nei	BRA Totalt	809
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrifisert	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningstatus	Dato	Reg.dato
Rammellatelse	25.09.1997	06.10.1997
Tatt i bruk	01.12.1997	31.01.2001

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	60	0	60	0	0	0
H02	4	253	0	253	0	0	0
H01	4	256	0	256	0	0	0
K01	0	240	0	240	0	0	0

**Borettslag**

Navn	HERMANNGÅRDEN VERDAL BORETTSLAG	Org.nr	992484098
Adresse	Postboks 213, 7651 VERDAL	Ant. andeler	10

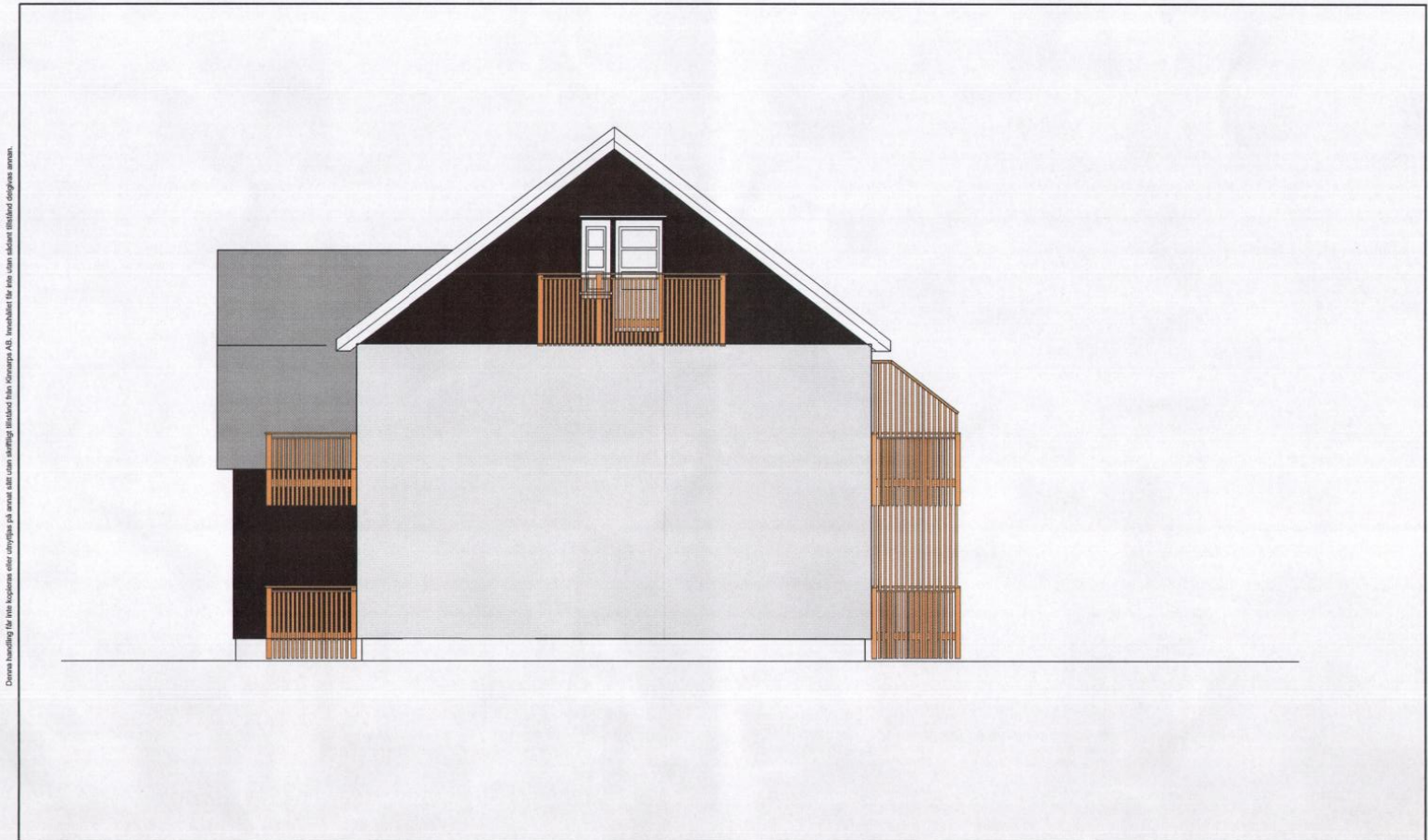
**Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framlestes (Fn) av borettslaget**

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	19/203	984.2	

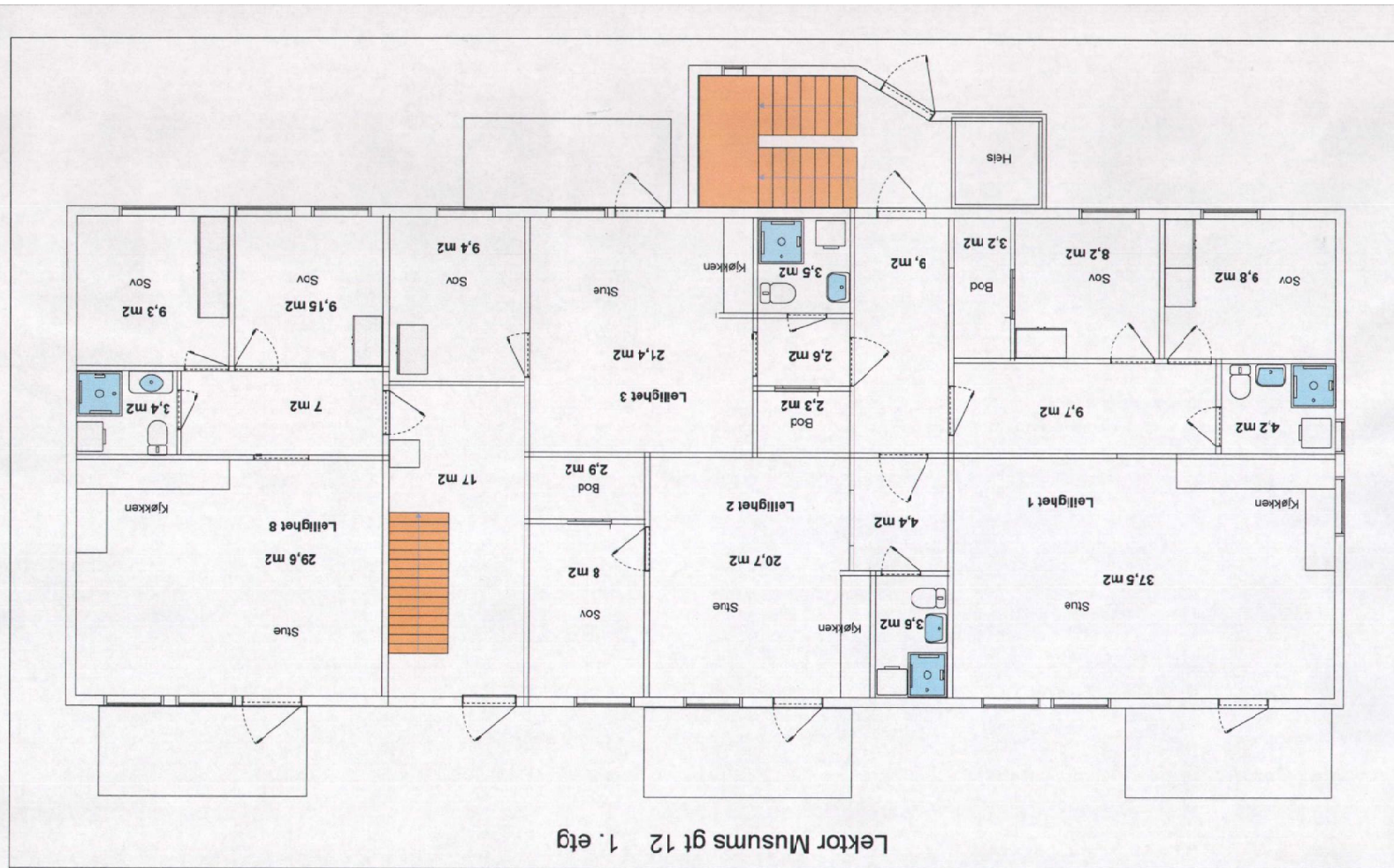






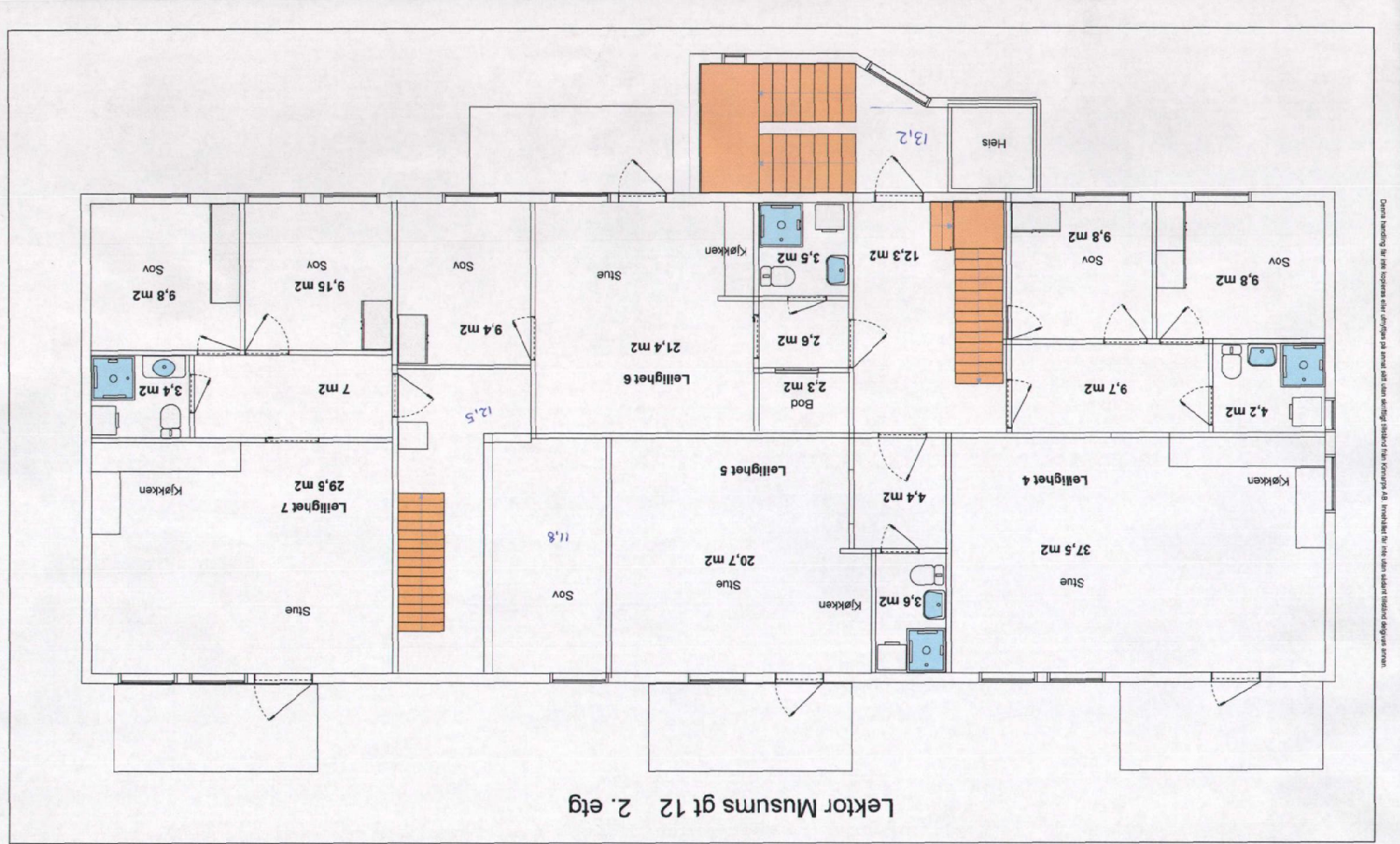


Denne handling er kun beregnet til bruk som referanse og er ikke bindende. For mer informasjon, kontakt Kinnarps AS.



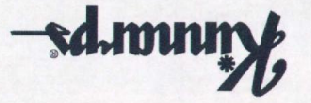
Denne handling er kun beregnet til bruk som referanse og er ikke bindende. For mer informasjon, kontakt Kinnarps AS.





Lektor Musums gt 12 2. etg

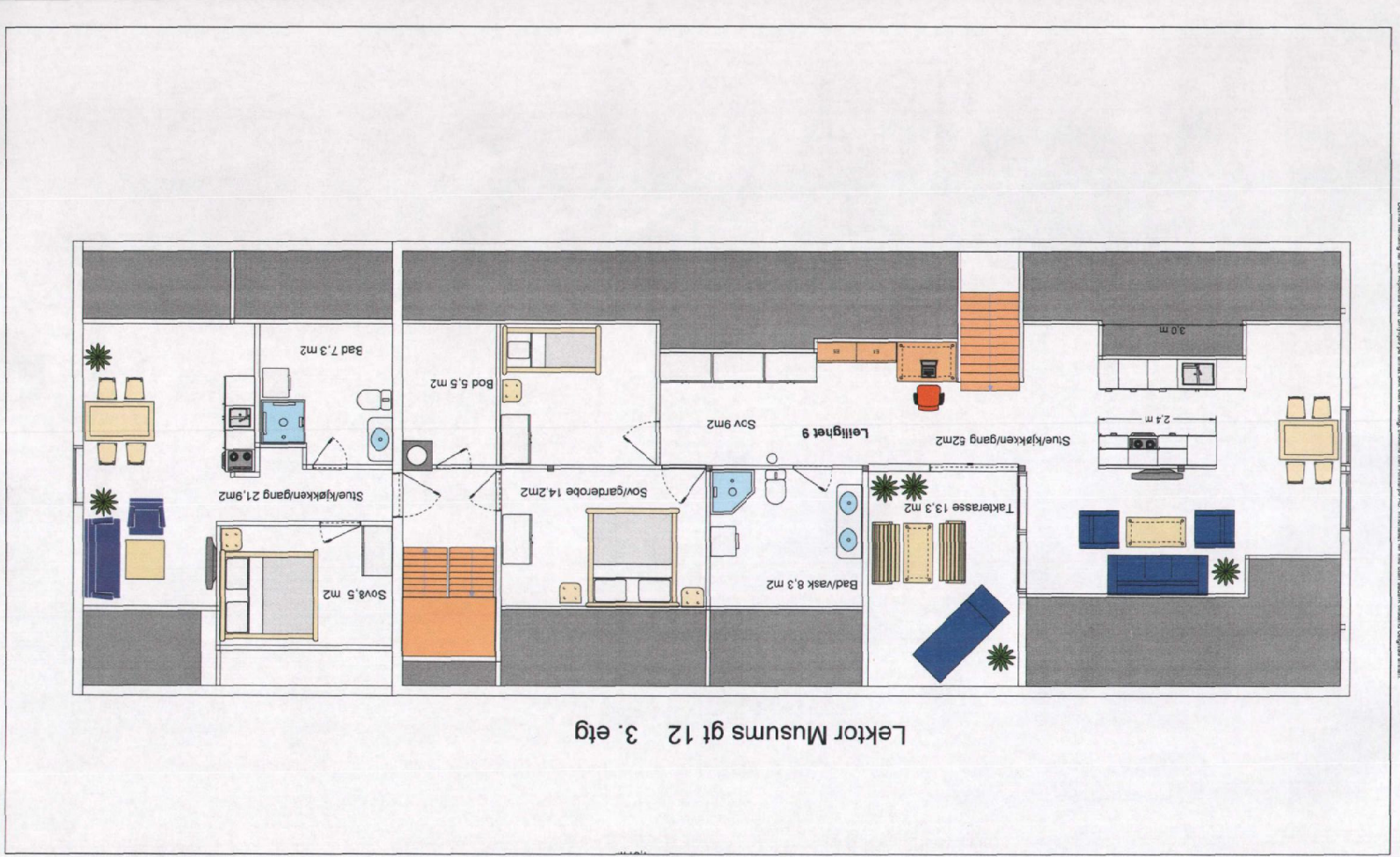
Skala 1:100  
 Datum 2007-11-29  
 Rinningsnummer OS-20070728-2118



Tel  
 Fax  
 Rind av Olav Sunde

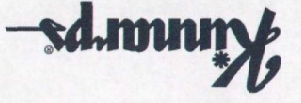


Denne handling er en kopiering av et dokument som er beskyttet av opphavsrett. Det er ikke tillatt å kopiere eller distribuere dette dokumentet uten tillatelse fra Kinnarps AS.



Lektor Musums gt 12 3. etg

Skala 1:100  
 Datum 2007-11-29  
 Rinningsnummer OS-20070813-2033

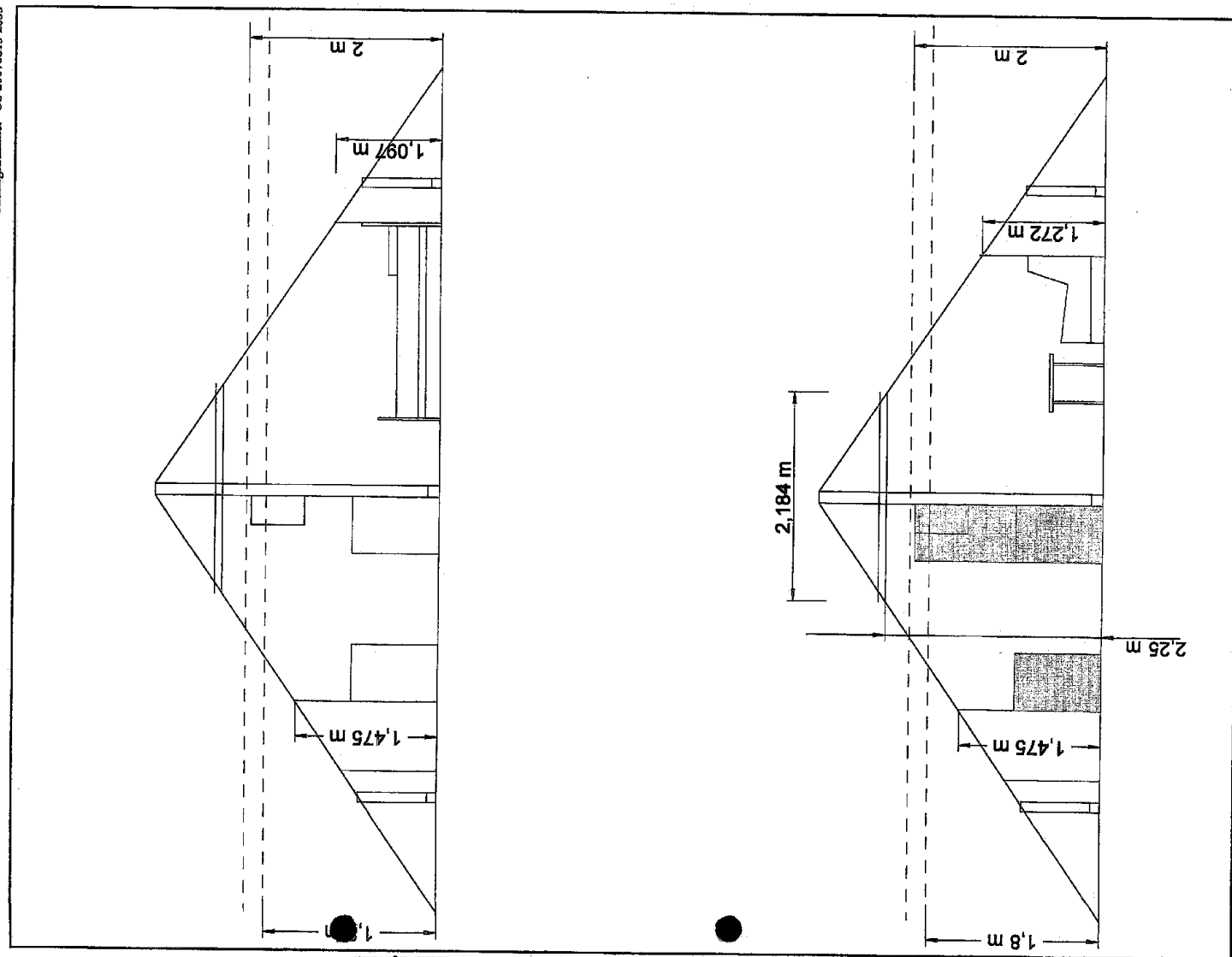


Tel  
 Fax  
 Rind av Olav Sunde



Denne handling er en kopiering av et dokument som er beskyttet av opphavsrett. Det er ikke tillatt å kopiere eller distribuere dette dokumentet uten tillatelse fra Kinnarps AS.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstattet du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og

#### vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke byggningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken

kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglorforbund og Eiendom Norge.*

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av bрут bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglorforbund



Eiendom Norge  
Eiendomsmeglorforbundet



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1. november 2021

## Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



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

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon-serte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be-krefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 72210181

**Adresse:** Lektor Musums gate 12E, 7650 Verdal

**Betegnelse:** GNR 19, BNR 203 i Verdal kommune

**Gis herved bud stort kr.** skriver

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR./STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

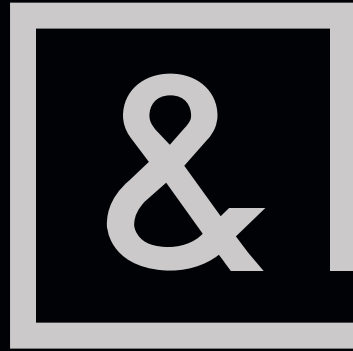
Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 18.01.2024 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&** LOKALMEGLEREN  
PARTNERS





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO