

 LOKALMEGLEREN
PARTNERS



BREDINGSBERG 3

04

Velkommen til Bredingsberg 3

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

24

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



BREDINGSBERG 3

Lys og pen 3-roms endeleilighet i 2.etg fra 2018 med vestvendt og solrik uteplass. Leiligheten inneholder en gang, tek.rom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. I tillegg har du en egen carport med isolert bod for lagring.

Endeleiligheten har en utmerket beliggenhet i Vuku sentrum i Verdal Kommune. Ca. 15 km. til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter. Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og elva.

Noen av leilighetens kvaliteter:

- Ferdigstilt i 2018 - gjennomgående høy standard.
- Ypperlig beliggenhet med fantastisk utsikt mot elva
- Stor terrasse med god plass for utemøbler og grill. Gode solforhold.
- Nybygg-garanti fortsatt gjeldende (2 år igjen).
- Gulvvarme i både gang og på bad. I tillegg er det montert varmepumpe.
- Store vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp.
- Elbillader

BREDINGSBERG 3

Prisantydning	790 000
Fellesgjeld	1 819 841
Omkostninger	8 022
Totalpris	2 617 863
Fellesutgifter	13 909 pr. mnd.
P-rom	70 m2
Bruksareal	73 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	2
Eierform	Borettslag
Byggeår	2018



Martine Green

Eiendomsmegler

46 87 38 88 / Martine.Green@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal

STANDARD

Overflater innvendig:
Gulv: Belegg, flis og laminat.
Vegger: MDF- plater, tapet og våtromsplater.
Himling: Malte/ glatte himlinger.







KJØKKEN

Kjøkkenet i leiligheten er fra byggeåret. På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det malte plater med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Laminat benkeplater med et underlimt oppvaskbeslag i stål. Integriert komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kjøleskap med fryseskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.





BAD

Badet i leiligheten er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og i himling er det malte plater med innfelte spotter. Innredet med uttak til vaskemaskin, et vegghengt wc, en baderomsinnredning med en heldekkende servan topp og et dusjhjørne med vendbare dusjdører. Plastsluk i gulv. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør





BELIGGENHET

Endeleilighet med utmerket beliggenhet i Vuku sentrum i Verdal Kommune. Ca. 15 km. til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter. Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og elva.

INNHold

Boligen inneholder:
Gang, stue, kjøkken, 2 soverom,, bad/wc/vaskerom, teknisk rom



P-ROM	70 M²
BRA	73 M²



EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

790 000,- (Prisantydning)
1 819 841,- (Andel av fellesgjeld)

2 609 841,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

8 022,- (Omkostninger totalt)

2 617 863,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

13 909 pr. mnd. Ifølge vedlagt regnskap fra forretningsfører, inkluderer fellesutgiftene blant annet; forsikring, honorar styret/revisjon/forretningsfører, kommunale avgifter, andre driftskostnader mm

Felleskostnader pr enhet kr. 3 900,-
Renter på fellesgjeld kr. 10 009,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode): Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 01.02.2029. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 3 706,-. Total felleskostnad vil etter første avdrag bli ca. kr 17 615,- 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. 1 819 841,- pr.10.01.2024

Avdrag fellesgjeld

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode): Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 01.02.2029. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 3 706,-.

Andel formue

Kr. 70 162,- pr. 10.01.2024.

Borettslag

Borettslag: Vuku borettslag, Orgnr: 921483295

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. 7 208 250,61 pr. 10.01.2024

44841483550, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.07.2023: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 12.07.2023: 7 208 262
Andel av saldo: 1 819 844
Første termin: 01.04.2022Neste avdrag: 01.02.2029
(siste termin 01.02.2049)

Rentekostnader fellesgjeld

Kr.10 009,- pr. 10.01.2024.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP0002013326

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.
Vedtektene følger som vedlegg.

Husdyrhold

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.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Utvendig > Taktekking
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kjøkkeninnredning og tilstøtende leilighet mot dusjone og wc/servantinnredning.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Radon
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Selgers egenerklæringsskjema

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

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
NEI - har ikke peis/ovn

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
JA - Vedlikehold av ventilasjonsanlegg, 2020. Kubikk ventilasjon AS.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
JA - Installert i carport av NTE AS.

Boligens areal

Bruksareal: 73 m².
Primærrom: 70 m².
Sekundærrom: 3 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Gang, stue, kjøkken, 2 soverom,, bad/wc/vaskerom

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom:
Teknisk rom

Arealet 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

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Fellestomt. Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

I egen carport. I tillegg er det flere oppstillingsplasser på fellestomt. Det er installert elbillader til denne leiligheten.

Byggemåte

Utvendig kledt med dobbelfalset bordkledning iht fasadetegning. Takkonstruksjon/tekking utføres som trekonstruksjon som er isolert og tekket med asfaltbelegg.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 16.02.2021. 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. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og en luft til luft varmepumpe

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Formuesverdi

Formuesverdi som primær bolig kr. 612 570 pr. 31.12.22
Formuesverdi som sekundær bolig kr. 2 327 767 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 kvadratmeteratsatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primær boliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundær boliger (alle andre boliger).

Regulering

Reguleringsplaner for Vuku sentrum, med Id 1996004. Ikrafttreelse 28.09.1998.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Offentlige planer

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, kommuneplanens arealdel
Vedtatt av Verdal kommunestyre den 26.04.2011, sak nr. 34/11. ID 2008008

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Tinglyste rettigheter og forpliktelser i borettslagets eiendom:

2005/2287-1/67 Bruksrett
07.03.2005 Til sti, gjelder i 20 år
Rettighetshaver Vuku Velforening
Gjelder denne registerenheten med flere

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. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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: 46 87 38 88 . 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 bygningssakkyndig 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 spesifisering av disse.

Forkjøpsrett

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

Adresse og matrikkel

Bredingsberg 3, 7660, Vuku, Gnr. 139 bnr. 8, andelsnr. 4 i Vuku borettslag med orgnr. 921483295 i Verdal kommune

Eier

Marius Eek
Maren Mikalsen

Oppdragsnummer

72-21-0220

Meglernes vederlag

Elektronisk tinglysing - BRL (Kr.500)
Markedspakke (Kr.15 000)
Oppgjør (Kr.3 800)
Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.440)
Utlegg fotograf (Kr.2 750)
Utlegg opplysninger forretningsfører, (Kr.2 600)
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 070)
Utlegg takst (Kr.5 775)
Takst / Tilstandsrapport - oppdatering (Kr.3 160)
Tilstandsrapport Takst Midt AS Oppdatering (Kr.1 322,50)
Provisjon (Kr.38 000)
Tilrettelegging (Kr.10 000)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.5 500)
Totalt kr. (Kr.91 917,50)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Bredingsberg 3, 7660 VUKU

VERDAL kommune

gnr. 139, bnr. 8

Andelsnummer 4

Areal (BRA): Leilighet 73 m²



Befaringsdato: 14.03.2023 Rapportdato: 15.03.2023 Oppdragsnr.: 20346-1024 Referansenummer: ST4818

Autorisert foretak: Takst Midt AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen Vår ref: Stian Iversen



Gyldig rapport
15.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



Oppdragsnr.: 20346-1024

Befaringsdato: 14.03.2023

Side: 2 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Takkonstruksjonen er en lukket varmtakskonstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med isolerglass stemplet 2018.

Utadslående ytterdør fra byggeåret, døren har integrert 2-lags glass i 4 stk. mindre felt. Kodelås montert på døren.

Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i lav brystning på stue fra byggeåret.

Veranda ut fra stue, oppbygd med spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av tre med stående spiler og glass, levegg mot nabo.

Takoverbygd.

INNVENDIG

Gulv: Belegg, flis og laminat.

Vegger: MDF-plater, tapet og våtromsplater.

Himling: Malte/ glatte himlinger.

Innvendige dører i hvit utførelse uten profiler. Skyvedør fra stue til gang, samt inn til Tek. rom.

VÅTROM

Badet i leiligheten er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og i himling er det malte plater med innfelte spotter.

Innredet med uttak til vaskemaskin, et vegghengt wc, en baderomsinnredning med en heldekkende servanttopp og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Plastsluk i gulv.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør

KJØKKEN

Kjøkkenet i leiligheten er fra byggeåret.

På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det malte plater med innfelte spotter.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Laminat benkeplater med et underlimt oppvaskbeslag i stål.

Integrert komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin

og et kjøleskap med fryseskap.

Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	73	70	3
Sum	73	70	3

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

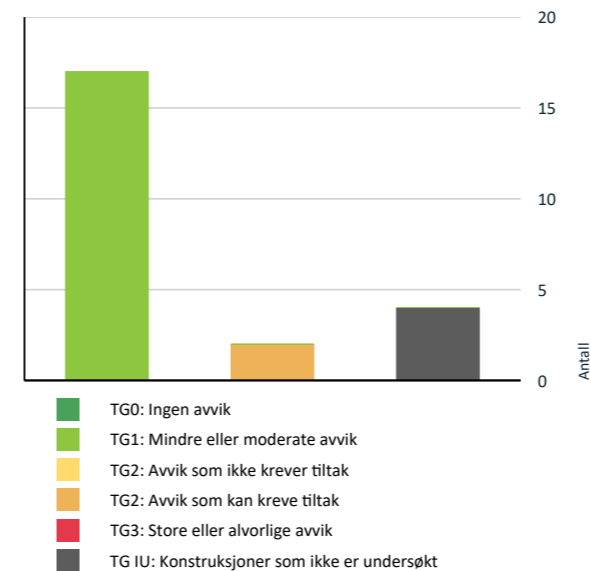
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.

Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
2018	Opplyst ved befaring

UTVENDIG

Taktekking TG IU

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft TG IU

Takkonstruksjonen er en lukket varmtakskonstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer TG 1

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med isolerglass stemplet 2018.



Dører TG 1

Utadslående ytterdør fra byggeåret, døren har integrert 2-lags glass i 4 stk. mindre felt.
Kodelås montert på døren.
Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i lav brystning på stue fra byggeåret.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser TG IU

Veranda ut fra stue, oppbygd med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre med stående spiler og glass, levegg mot nabo. Takoverbygd.



Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater TG 1

Gulv: Belegg, flis og laminat.
Vegger: MDF-plater, tapet og våtromsplater.
Himling: Malte/ glatte himlinger.

Normale brukslitaser etter bruk over noe tid.
Enkelte sår og hakk, synlig skruer i himling på Tek. rom.

Radon TG 2

Bygget skal være utført med radonsperre, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i hvit utførelse uten profiler.
Skyvedør fra stue til gang, samt inn til Tek. rom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i leiligheten er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og i himling er det malte plater med innfelte spotter.
Innredet med uttak til vaskemaskin, et vegghengt wc, en baderomsinnredning med en heldekkende servantopp og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør



Overflater vegger og himling TG 1

Ingen utslag ved fuktsøk i tilgjengelige områder.

Overflater Gulv TG 1

Nedsenk av gulv i dusj. Svakt fall fra terskel og frem til nedsenket, videre fall i nedsenket inn mot sluk.
Utslag ved fuktsøk på gulv i dusj. Dette er ikke uvanlig da det vil bli stående vann i limsjikt bak flis ved dusjing. Ingen visuelle tegn til skader, som oppsprekking i flis og fuger

Sluk, membran og tettesjikt TG 1



Sanitærutstyr og innredning TG 1

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kjøkkeninnredning og tilstøtende leilighet mot dusjsone og wc/servantinnredning.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i leiligheten er fra byggeåret.
På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det malte plater med innfelte spotter.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Laminat benkeplater med et underlimt oppvaskbeslag i stål.
Integrert komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kjøleskap med fryseskop.
Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.



Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Synlig del av vanninntak i tek. rom.
Innvendige vannrør av typen rør i rør system med fordelerskap plassert i tek. rom.
Fordelerskap har kontrollert avløp for eventuelt lekkasjevann til rom med sluk.
Stoppekran er plassert på inntaket



Avløpsrør

TG 1

Synlig innvendige avløpsrør av plast

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon via et aggregat plassert på tek. rom.



Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Oppvarming med strøm og en luft til luft varmepumpe



Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider er plassert i tek. rom, denne rommer 194 liter og er fra 2018

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap er plassert på Tek. rom.
Skapet inneholder automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Bytte av defekt ring på dimmer.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2020 Bytte av defekt ring på dimmer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Ikke opplyst om problemer vedrørende dette.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Om fullstendig kontroll av anlegget ønskes, utover en enkel visuell kontroll må en El-takstmann kontaktes med egnet utstyr.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 1

Brannslukningsapparat er plassert på Tek. rom.
Røykvarslere etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke funksjonstestet.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. Etasje	73	70	3	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom	Teknisk rom
Sum	73	70	3		

Kommentar

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2023	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	139	8		0	1043.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bredingsberg 3

Hjemmelshaver

Vuku Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/VUKU BORETTSLAG	921483295			Mikalsen Maren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende ved Vuku sentrum i Verdal Kommune.

Ca. 15 km. til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og elva.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 136 000	2019



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	06.01.2022	Kontroll omfatter kun plantegninger, ikke fasader.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	06.01.2022	Ny egenerklæring anbefales fylles ut	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	15.03.2023		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.01.2022		Innhentet	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/ST4818>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72210220
Adresse	Bredingsberg 3		
Postnr.	7660	Sted	Vuku
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Marius	Etternavn	Eek
Selger 2 Fornavn	Maren	Etternavn	Mikalsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar
2. **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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
4. **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:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Har ikke peis/ovn.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- 12. 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:
- 13. 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
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- 16. 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
- 17. 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
- 18. 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
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- 20. 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
- 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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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
- Forsikringsselskapet 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:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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.

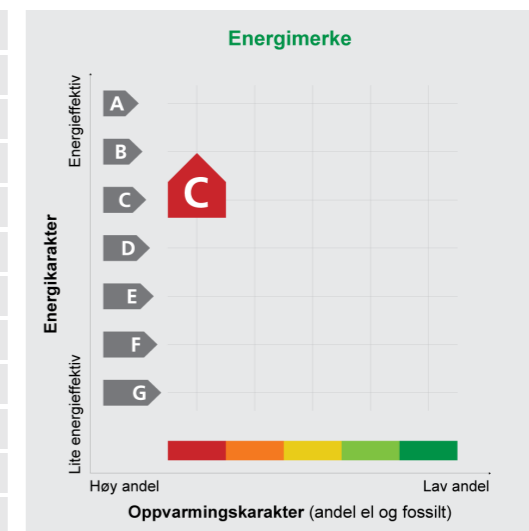
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/03/2023 08:43:10 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bredingsberg 3
Postnr	7660
Sted	Vuku
Leilighetsnr.	
Gnr.	139
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1317936
Dato	29.09.2021



Innmeldt av Stian Iversen

Energiattesten 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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 73

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

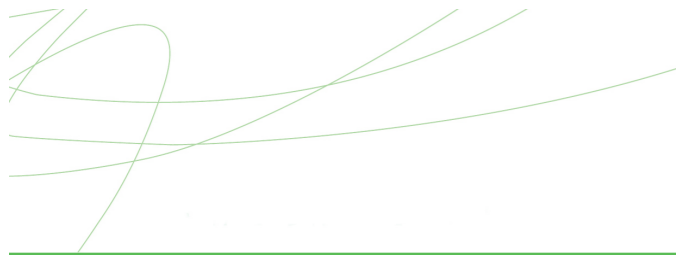
Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på 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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 23.09.2021

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	139	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bredingsberg 3, 7660 VUKU								

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.

Kommuneplaner

Id	2008008		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.04.2011		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtaksdokumenter/2008008-B.pdf		
Delarealer	Delareal	1 044 m ²	
	KPHensynsonenavn	1996004	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Id	1996004		
Navn	Vuku sentrum		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.09.1998		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtaksdokumenter/1996004-B.pdf		
Delarealer	Delareal	132 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	47 m ²	
	Formål	Friluftsområde	
	Feltnavn	FRILUFTSOMRÅDE	
	Delareal	864 m ²	
	Formål	Boliger	

Borettslagsandel**Bruksenhet**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bredingsberg 3	H0202	139/8	73,3	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EEK MARIUS 070393*****	Eiendomsrett 1/2	BREDINGSBERG 3 7660 VUKU	Bosatt i Norge
MIKALSEN MAREN 080991*****	Eiendomsrett 1/2	Bredingsberg 3 7660 VUKU	Bosatt i Norge

Vegadresse: Bredingsberg 3**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7660 VUKU	Kirkesogn	09150105 Vera og Vuku
Grunnkrets	602 VUKU	Tettsted	7065 Vuku
Valgkrets	24 Vuku stemmekrets		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300704058		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	16.02.2021

2: Bygning 300704058: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 16.02.2021**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	293,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	293,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	229
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.12.2017	17.09.2018
Midlertidig brukstillatelse	27.11.2018	22.06.2020
Ferdigattest	16.02.2021	17.02.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	146,6	0	146,6	0	0	0
H01	2	146,6	0	146,6	0	0	0

Borettslag

Navn	VUKU BORETTSLAG	Org.nr	921483295
Adresse	Postboks 213, 7651 VERDAL	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	139/8	1043.5	

Vedtekter

for Vuku Borettslag – org.nr. 921 483 295

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.08.18, sist endret 08.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vuku Borettslag 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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.

(5) Det følger likevel av borettslagsloven § 2-12 at et boligbyggelag, eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, kan eie opp til alle andelene i borettslaget på ubestemt tid.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseiere som trenger lading til EL-bil bekoster selv montering av godkjent ladestasjon med egen måler. Plasseringa skal godkjennes av styret. Ladestasjonen følger andelen ved salg.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Forsikring, eiendomsskatt, avsetning til vedlikehold samt energiforbruk til oppvarming av gulvvarme og varmtvann fordeles etter areal, øvrige kostnader etter enhet.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet 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. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

FERDIGATTEST

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

GRANDE ENTREPRENØR AS
Neptunvegen 1
7652 VERDAL

Kopi til:

EIENDOM 1 BOLIG AS	Brennevegen 3	7652	VERDAL
MK BETONGBYGG AS	Brennevegen 3	7652	VERDAL
T. BERGE MASKIN AS	Øya 19	7652	VERDAL
VITEC AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL
TALDE PROSJEKTSTYRING AS	Neptunvegen 6	7652	VERDAL

Deres ref: *Vår ref:* FATALM 2018/9998 *Dato:* 16.02.2021
Adresse: Bredingsberg 3, 7660 VUKU *Eiendom:* 139/8/0/0

Godkjent søknad om ferdigattest for firemannsbolig - 5038/139/8 Bredingsberg 3

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 15.02.2021.

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

Merknader:
Ingen merknader.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

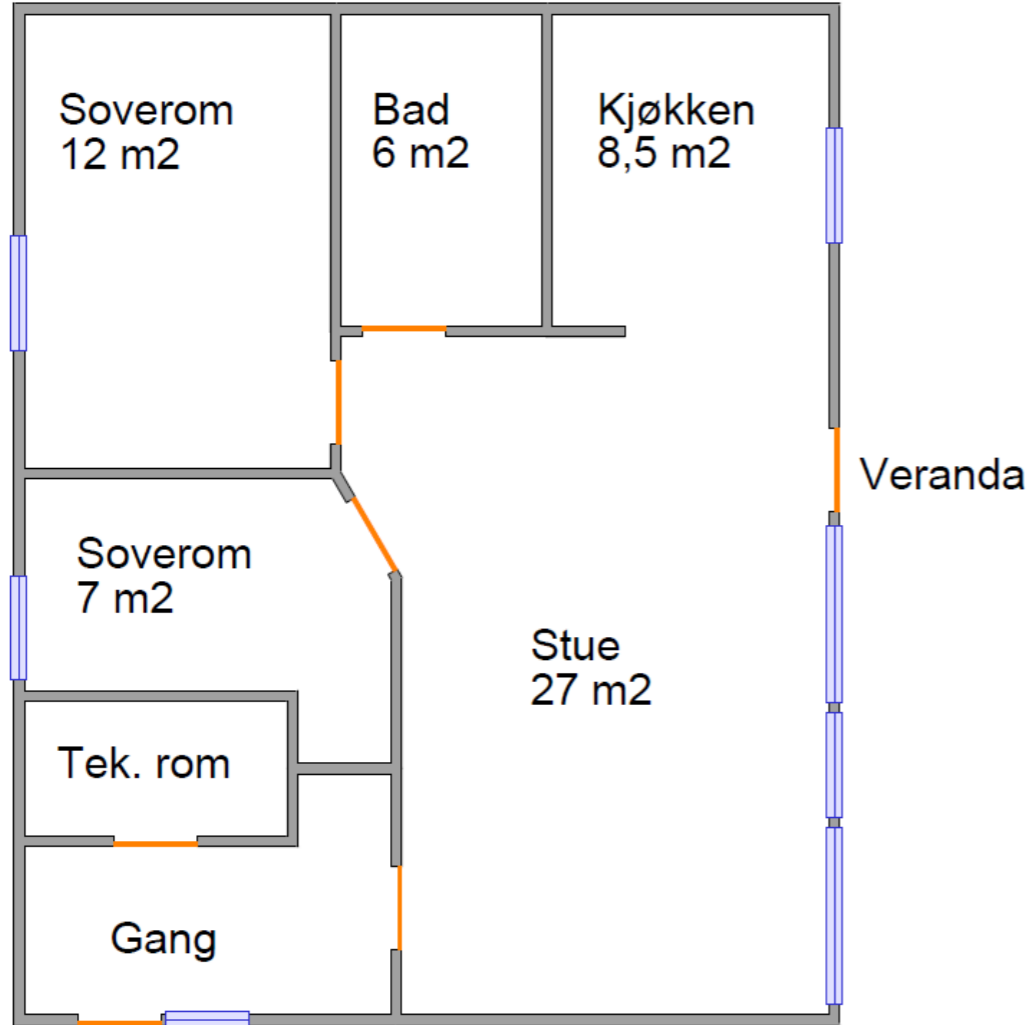
Med hilsen

Fatima Almanea
Byggesaksbehandler

Postadresse: Postboks 24 7651 VERDAL Tlf. 74 04 82 00	Saksbehandler: Fatima Almanea fatima.hazzam.almanea@verdalkommune.no Tlf.	Organisasjon: Organisasjonsnr. 938587418 E-post: postmottak@verdalkommune.no Web: http://www.verdalkommune.no
---	---	--

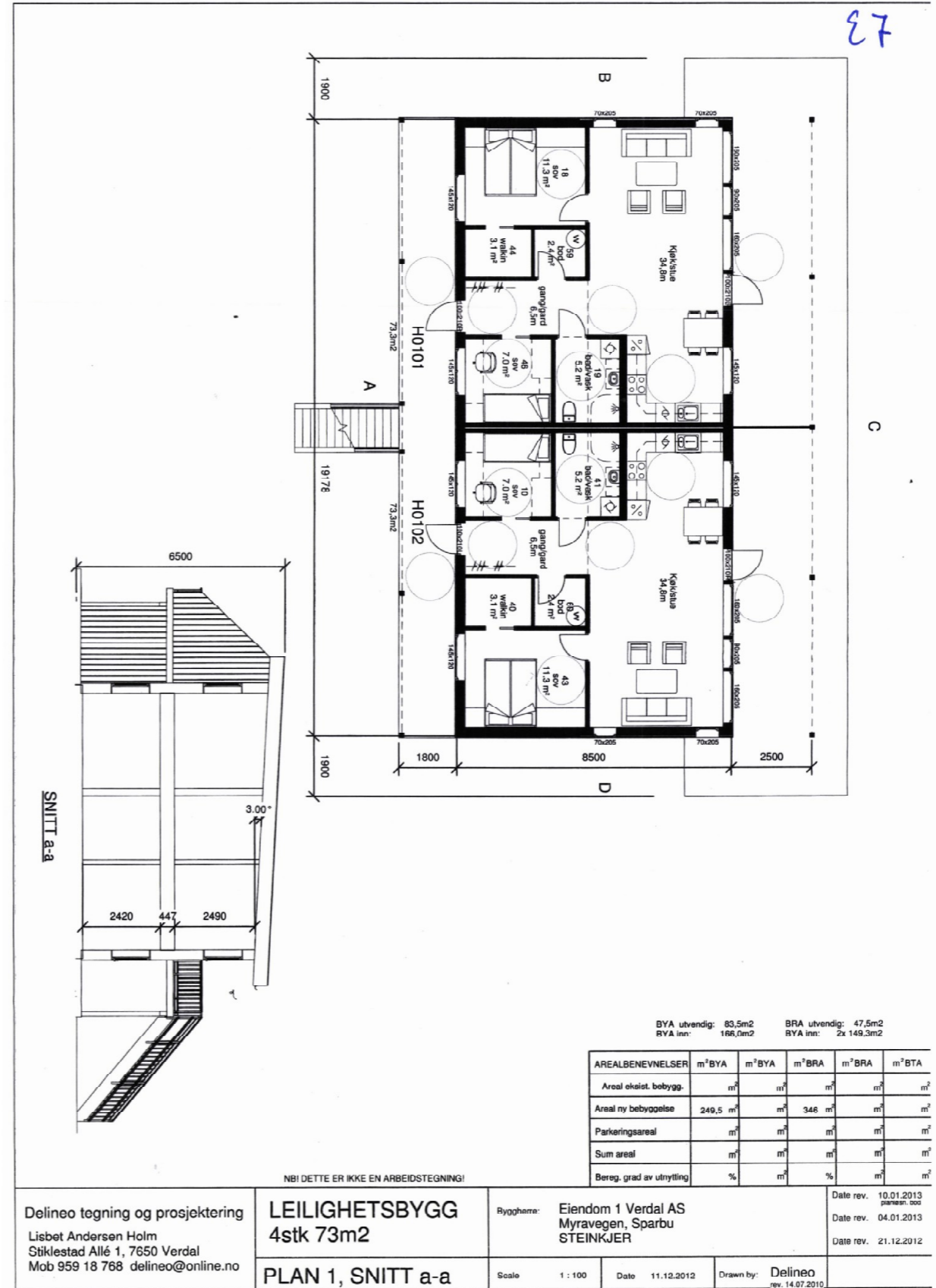
Postadresse: Postboks 24 7651 VERDAL Tlf. 74 04 82 00	Saksbehandler: Fatima Almanea fatima.hazzam.almanea@verdalkommune.no Tlf.	Organisasjon: Organisasjonsnr. 938587418 E-post: postmottak@verdalkommune.no Web: http://www.verdalkommune.no
---	---	--

Adresse: Bredingsberg 3



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
 Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
 Takstingeniør Stian Iversen

27



AREALBENEVELSER	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
Areal eksist. bebygg.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Areal ny bebyggelse	249,5	m ²	346	m ²	m ²
Parkeringsareal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Sum areal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Bereg. grad av utnyttling	%	m ²	%	m ²	m ²

Delineo tegning og prosjektering
 Lisbet Andersen Holm
 Stiklestad Allé 1, 7650 Verdal
 Mob 959 18 768 delineo@online.no

LEILIGHETSBYGG
 4stk 73m2

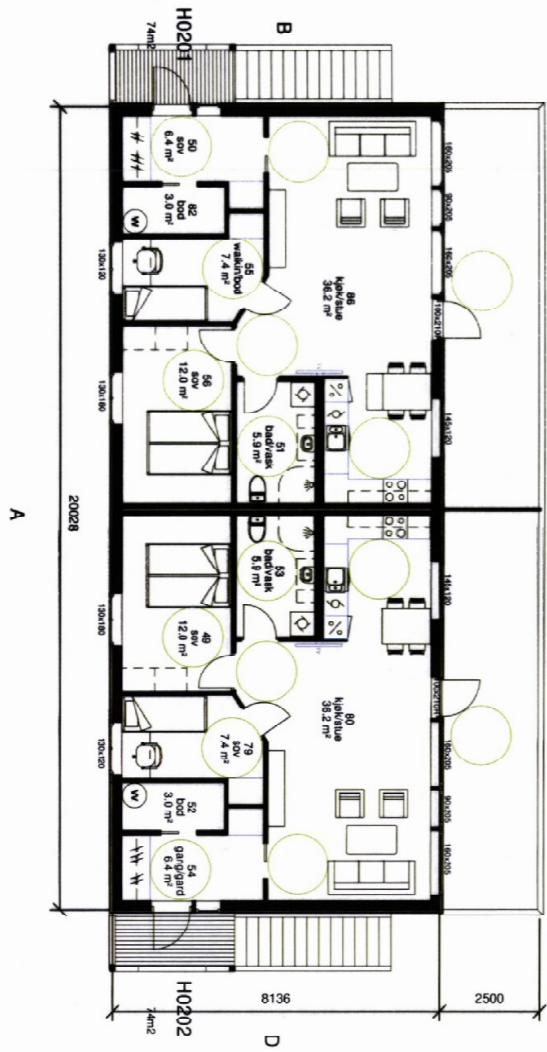
Rygghe: Eiendom 1 Verdal AS
 Myravegen, Sparbu
 STEINKJER

PLAN 1, SNITT a-a

Scale 1 : 100 Date 11.12.2012 Drawn by: Delineo rev. 14.07.2010

Date rev. 10.01.2013
 Date rev. 04.01.2013
 Date rev. 21.12.2012

81



Delineo tegning og prosjektering
 Lisbet Andersen Holm
 Stiklestad Allé 1, 7650 Verdal
 Mob 959 18 768 delineo@online.no
 Eiterligging Mt. lov om åndsverk av 12.05.1961.

LEILIGHETSBYGG
 4stk 74m2
PLAN 2

Byggherre: Eiendom 1 Verdal AS
 Bredingsv. 3, Vuku
 VERDAL

Scale 1 : 100 Date 07.04.2017 Drawn by: Delineo
 rev. 14.07.2010

Date
 Date
 Date

82

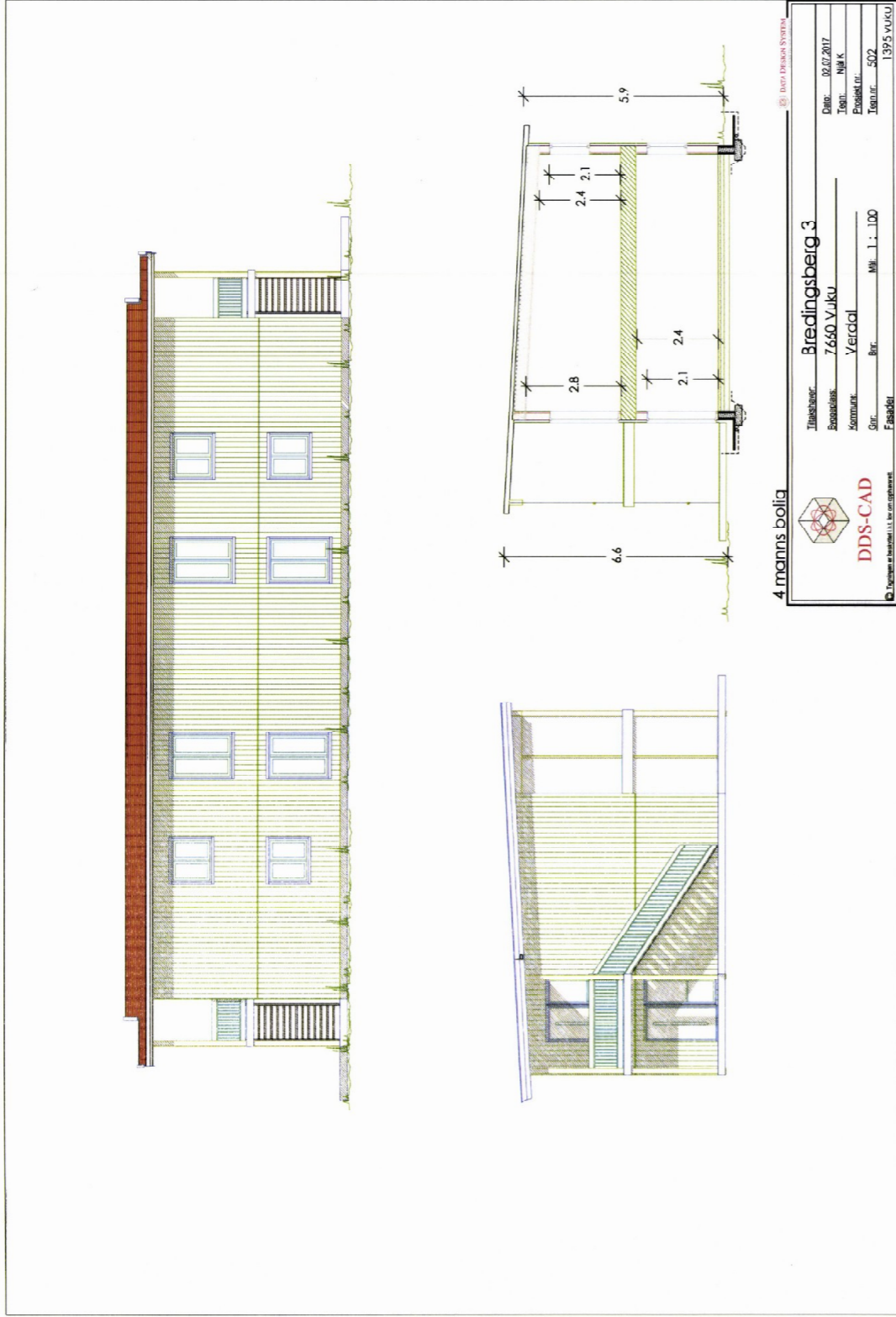


4 mans bolig

Bredingsberg 3

Dato: 02.07.2017
 Tegn.: N.H.K.
 Prosjektør: Verdal
 Ger.: B.H. Ark.: 1 : 100
 Tegn.no.: 502
 1395 VUKU

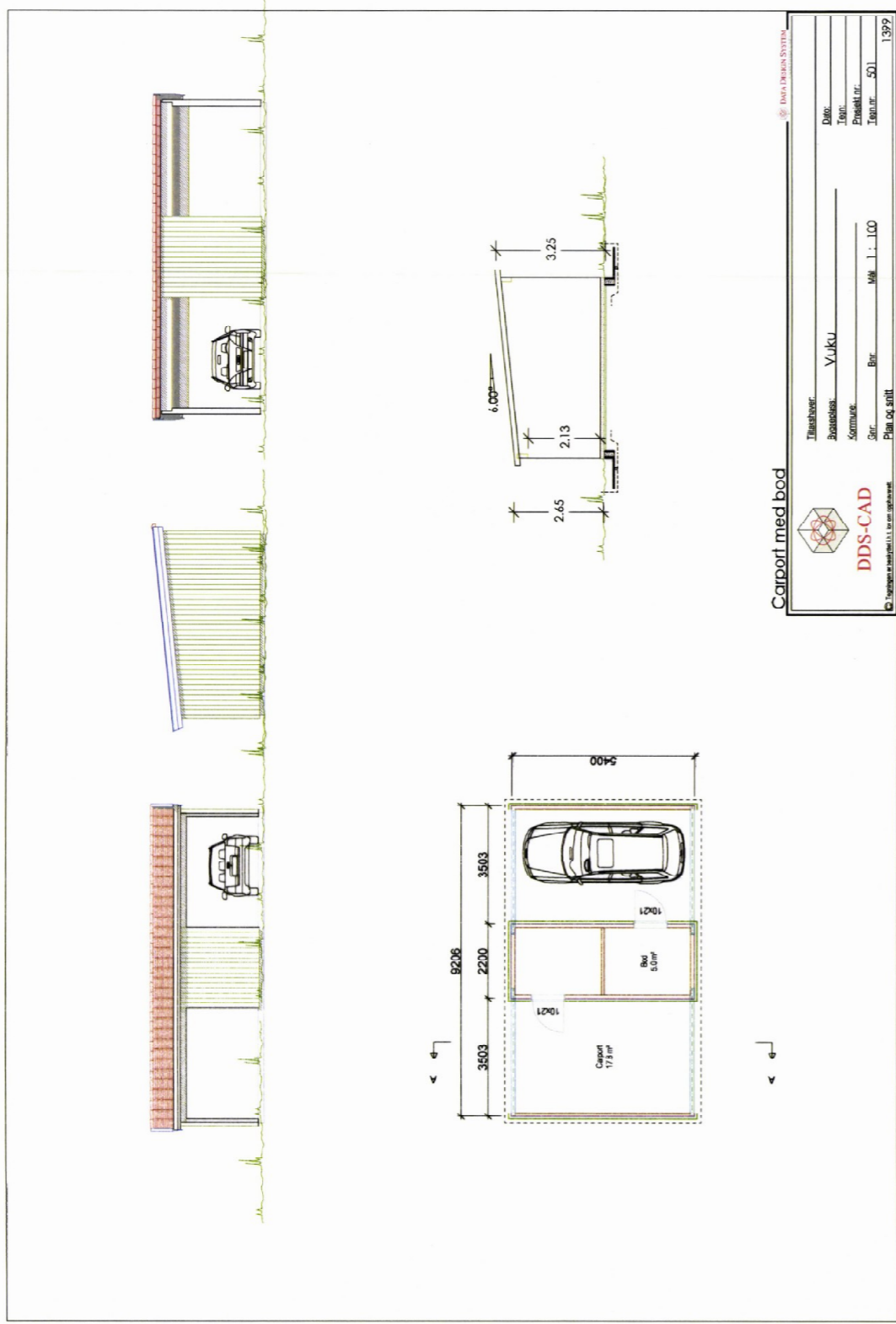
DDS-CAD
 DDS-CAD AS
 DDS-CAD AS
 DDS-CAD AS



23



25



84



86

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vuku Borettslag onsdag 10.05.2023 kl. 17:00 - hos Grethe Lyngås.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 6.000,- til styreleder *Vedtatt = Som i 2022.*

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder *Gjenvalg*

4.2 Valg av styremedlem *— in —*

4.3 Valg av varamedlem *— in —*

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vuku Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Jore Kjellman

5. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

[Signature]
Møteleder

[Signature]
Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2022 for Vuku Borettslag. Generalforsamling avholdes i/på hos Grethe Lyngås onsdag 10.05.2023, klokken 17:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 6.000,- til styreleder

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Tore Kjellmann - til 2023
Styremedlem: Bjørn Aarstad - til 2024
Styremedlem : Kirsten Johanne Haldorsen - til 2023
Varamedlem : Grethe Lyngås - til 2023

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vuku Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

Disponible midler 2022 Vuku Borettslag 921483295

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	201 788	132 649
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	43 985	137 603
Tilbakeføring avskrivninger	7 085	2 362
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-70 850
Avdrag langsiktig gjeld	-2	24
B. Årets endring disponible midler	51 068	69 139
C. Disponible midler UB	252 856	201 788
Omløpsmidler	307 521	233 945
- Kortsiktig gjeld	54 665	32 157
C. Disponible midler	252 856	201 788

Resultat 2022 Vuku Borettslag 921483295

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		187 968	202 894	187 946	200 000
Renter		216 504	180 288	216 500	372 500
Andre driftsinntekter		0	44 972	0	0
Sum inntekter		404 472	428 154	404 446	572 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	8 001	6 846	9 699	9 699
Revisjonshonorar		5 224	2 559	5 650	6 500
Forretningsførerhonorar		15 605	15 005	16 395	17 550
Andre forvaltningstjenester		1 525	1 075	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		0	0	2 600	2 600
Vedlikehold	2	13 626	14 909	50 000	48 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 052	6 881	1 000	1 000
TV/Internett		21 600	21 600	21 600	21 600
Forsikring	3	14 814	16 182	16 900	17 200
Kontorrekvisita, trykksaker		200	360	500	500
Porto		200	252	100	100
Kontingenter		1 486	1 458	1 480	1 560
Kommunale avgifter	4	33 967	33 964	37 000	41 000
Andre driftsutgifter	5	3 063	2 763	3 000	3 500
Avskrivninger	7	7 085	2 362	0	7 085
Tap på fordringer		-365	0	0	0
Sum driftskostnader		128 082	126 215	167 924	179 893
Driftsresultat		276 390	301 939	236 522	392 607
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 000	195	0	0
Rentekostnad		233 405	164 530	216 500	372 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-232 405	-164 335	-216 500	-372 500
Resultat som overføres fri egenkapital		43 985	137 603	20 022	20 107
Av dette overføres til fond	10	-20 000	0	0	0

Balanse 2022 Vuku Borettslag 921483295

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	1 793 750	1 793 750
Bygninger	6, 13	8 501 000	8 501 000
Andre driftsmidler	7	61 403	68 488
Sum anleggsmidler		10 356 153	10 363 238
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	0	16 228
Andre kortsiktige fordringer	9	15 345	14 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		292 176	203 510
Sum omløpsmidler		307 521	233 945
SUM EIENDELER		10 663 674	10 597 184

Balanse 2022 Vuku Borettslag 921483295

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Fond/ avsetninger	10	48 549	28 549
Opptjent egenkapital		264 873	264 873
Årets resultat		23 985	0
Sum egenkapital		357 407	313 422
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	7 210 802	7 210 804
Borettsinnskudd	12	3 040 800	3 040 800
Sum langsiktig gjeld	13	10 251 602	10 251 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 744	17 154
Skyldig off. myndigheter		16	0
Annen kortsiktig gjeld		27 906	15 003
Sum kortsiktig gjeld		54 665	32 157
SUM GJELD		10 306 268	10 283 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 663 674	10 597 184

31.12.2022
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Tore Kjellman
Leder

Bjørn Aarstad
Styremedlem

Kirsten Johanne Haldorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2022	2021
Timelønn	900	0
Feriepenger	92	0
Påløpte feriepenger over 60 år	21	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	973	846
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	16	0
Sum	8 001	6 846

Det har ikke vært ansatte i borettslaget. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenesteordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2022	2021
Sommer- og vinterkostnader	0	1 363
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 274	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 352	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 759
Reparasjon og vedlikehold annet	0	10 787
Sum	13 626	14 909

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

Note 3 - Forsikring

	2022	2021
Forsikringspremie	14 207	15 606
Premie sikringsfond felleskostnader	607	576
Sum	14 814	16 182

Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	26 788	30 215
Eiendomsskatt	7 179	3 749
Sum	33 967	33 964

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	300	0
Øredifferanser	-1	0
Bank og kortgebyrer	2 764	2 763
Sum	3 063	2 763

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Tomt	Bygninger	Maling av bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 793 750	8 386 000	115 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 793 750	8 386 000	115 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 793 750	8 386 000	115 000
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning Tomten er kjøpt i 2018 for kr. 1 793 750 Tomten er oppført med anskaffelsesverdi inkl dokumentavgift.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 850
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 447
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 403
Årets avskrivninger :	7 085
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2022	2021
Restanser felleskostnader	0	16 228
Sum	0	16 228

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

Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
Forskuddsbetalt	15 345	14 207

Noter 2022 Vuku Borettslag 921483295

2022 2021

Note 9 - Andre fordringer

Sum	15 345	14 207
-----	--------	--------

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr 20 000 av årets resultat avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter 2022 Vuku Borettslag 921483295

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841483550
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4,80 %
Betingelser:	Pt
Beregnet innfridd:	01.02.2049
Opprinnelig lånebeløp:	7 095 200
Lånesaldo 01.01:	7 210 804
Avdrag i perioden:	2
Lånesaldo 31.12:	7 210 802
Saldo 5 år frem i tid:	7 207 700

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 820 486	3 640 972
	2	1 784 915	3 569 830

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44841483550 har første avdrag 01.02.2029 med kr 17 522	2	1 820 486	4 424
	2	1 784 915	4 337

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	3 040 800	3 040 800
Sum	3 040 800	3 040 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 10 251 602,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 10 294 750,-

Resultat og balanse med noter for Vuku Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vuku Borettslag

Styreleder	Tore Kjellman (sign.)	05.05.2023
Styremedlem	Bjørn Aarstad (sign.)	05.05.2023
Styremedlem	Kirsten Johanne Haldorsen (sign.)	04.05.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vuku Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vuku Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 5. mai 2023
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Perioderegnskap Vuku Borettslag

	Regnskap 2023-08	Budsjett 2023-08	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innbetalte felleskostnader	133 344	133 333	200 000	187 968	187 191
Innkrevde felleskostnader	133 344	133 333	200 000	187 968	187 191
Renter	252 368	248 333	372 500	216 504	475 745
Renter	252 368	248 333	372 500	216 504	475 745
Sum inntekter	385 712	381 666	572 500	404 472	662 936
Driftskostnader					
Timelønn	0	0	0	900	0
Feriepenger	0	0	0	92	0
Påløpte feriepenge over 60 år	0	0	0	21	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	6 000	5 667	8 500	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	846	799	1 199	973	846
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	0	0	0	16	0
Lønnskostnader / styrehonorar	6 846	6 466	9 699	8 001	6 846
Revisjonshonorar	2 750	0	6 500	5 224	6 500
Revisjonshonorar	2 750	0	6 500	5 224	6 500
Forretningsførerhonorar	11 832	11 700	17 550	15 605	30 000
Forretningsførerhonorar	11 832	11 700	17 550	15 605	30 000
Tilleggstjenester ut over forretn.f.kontrakt	0	1 333	2 000	1 525	2 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 333	2 000	1 525	2 000
Teknisk rådgivning/ HMS	0	2 600	2 600	0	0
Andre fremmede tjenester	0	2 600	2 600	0	0
Sommer- og vinterkostnader	0	3 333	5 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	20 000	30 000	1 274	15 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 667	10 000	12 352	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 000	1 500	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 000	1 500	0	1 000
Vedlikehold	0	32 000	48 000	13 626	22 000
Verktøy	0	667	1 000	1 499	1 000
Driftsmateriale	0	0	0	553	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	667	1 000	2 052	1 000
Elektroniske fellesavtaler	14 400	14 400	21 600	21 600	21 600
TV/ Internett	14 400	14 400	21 600	21 600	21 600
Forsikringspremie	10 230	10 867	16 300	14 207	17 000
Premie sikringsfond felleskostnader	868	900	900	607	900
Forsikring	11 098	11 767	17 200	14 814	17 900
Annen kontorkostnad (kopiering, annonser o.l.)	0	250	500	200	500
Kontorrekvisita, trykksaker	0	250	500	200	500
Porto og andre forsendelseskostnader	175	67	100	200	200
Porto	175	67	100	200	200
Kontingent Boligbyggelaget	1 482	1 560	1 560	1 486	1 560
Kontingenter	1 482	1 560	1 560	1 486	1 560
Renovasjon, vann, avløp o.l.	21 806	22 000	33 000	26 788	35 000
Eiendomsskatt	4 786	5 333	8 000	7 179	12 000
Kommunale avgifter	26 592	27 333	41 000	33 967	47 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	0	300	0
Generalforsamling/styremøte	0	333	500	0	0
Øredifferanser	0	0	0	-1	0
Bank og kortgebyrer	1 846	2 000	3 000	2 764	3 000
Andre driftsutgifter	1 846	2 333	3 500	3 063	3 000
Avskrivninger	4 723	4 723	7 085	7 085	7 085
Avskrivninger	4 723	4 723	7 085	7 085	7 085

Vuku Borettslag

Perioderegnskap Vuku Borettslag

	Regnskap 2023-08	Budsjett 2023-08	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Tap på fordringer	0	0	0	-365	0
Tap på fordringer	0	0	0	-365	0
Sum driftskostnader	81 744	117 199	179 893	128 082	167 191
Driftsresultat	303 968	264 467	392 607	276 390	495 745
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekt (finansinstitusjoner)	0	0	0	239	0
Andre renteinntekter	0	0	0	761	0
Renteinntekter	0	0	0	1 000	0
Renter lån	239 152	248 333	372 500	233 405	475 745
Rentekostnad	239 152	248 333	372 500	233 405	475 745
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-239 152	-248 333	-372 500	-232 405	-475 745
Resultat	64 816	16 134	20 107	43 985	20 000
Lån Aasen 4484 14 83550	2 541	0	0	2	0
Avdrag på lån	2 541	0	0	2	0
Aasen 4484 14 82376 Sparekonto	0	13 333	20 000	0	20 000
Avsetning fremtidige vedlikehold	0	0	0	-20 000	0
Avsetning/uttak andre konti	0	13 333	20 000	-20 000	20 000
Parkeringsplasser/veier	-4 723	0	0	-7 085	0
Påkostninger/nybygg	-4 723	0	0	-7 085	0
Overskudd	66 999	2 801	107	47 083	0

Vuku Borettslag



Internetbank

VUKU BORETTSLAG
M.B. Landstads gate 1b
7650 Verdal

Vuku BRL - Fellesgjeld

Nedbetalingsplan

Lån nr. 4484.14.83550

Lånevilkår

Avtalt restgjeld f.t.	NOK 7.210.804,25
Låneform	ann.lån med fast løpetid
Nominell rente før endring	2,45 %
Ny nominell rente	2,70%
Ny effektiv rente	2,75%
Renteberegning	etterskuddsvis
Kapitalisering	01. hver måned
Løpetid	27 år 1 mnd
Innfrielsesdato	01.02.2049
Første forfall	01.03.2022
Terminlengde	01. hver måned
Terminbeløp u/omk	NOK 14.540,00
Terminomkostninger f.t.	NOK 50,00

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

AKAN02331228-1793-k1793-bo-1af2-CX-3680 (211228-22:31)

en LOKALBANK

Låneforløp

Oversikten gjelder inntil rente og andre vilkår endres og forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregningen er det ikke tatt hensyn til eventuelle forsinkelsesrenter, purreomkostninger eller restanser.

Dato	Terminbeløp	Rente	Termin omkostninger	Avdrag	Restgjeld
28.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	7.210.804,25
SUM 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	7.210.804,25
01.01.2022	15.053,00	15.003,47	50,00	-0,47	7.210.804,72
01.02.2022	15.054,00	15.004,40	50,00	-0,40	7.210.805,12
01.03.2022	14.590,00	14.540,14	50,00	-0,14	7.210.805,26
01.04.2022	16.318,45	16.535,46	50,00	-267,01	7.211.072,27
01.05.2022	16.318,45	16.002,65	50,00	265,80	7.210.806,47
01.06.2022	16.318,45	16.535,47	50,00	-267,02	7.211.073,49
01.07.2022	16.318,45	16.002,66	50,00	265,79	7.210.807,70
01.08.2022	16.318,45	16.535,47	50,00	-267,02	7.211.074,72
01.09.2022	16.318,45	16.536,08	50,00	-267,63	7.211.342,35
01.10.2022	16.318,45	16.003,25	50,00	265,20	7.211.077,15
01.11.2022	16.318,45	16.536,09	50,00	-267,64	7.211.344,79
01.12.2022	16.318,45	16.003,26	50,00	265,19	7.211.079,60
SUM 2022	191.563,05	191.238,40	600,00	-275,35	7.211.079,60
SUM 2023	195.821,40	194.689,42	600,00	531,98	7.210.547,62
SUM 2024	379.883,41	192.641,40	600,00	186.642,01	7.023.905,61
SUM 2025	396.616,32	187.020,92	600,00	208.995,40	6.814.910,21
SUM 2026	396.616,32	181.352,80	600,00	214.663,52	6.600.246,69
SUM 2027	396.616,32	175.484,61	600,00	220.531,71	6.379.714,98
SUM 2028	396.616,32	169.505,70	600,00	226.510,62	6.153.204,36
SUM 2029	396.616,32	163.224,47	600,00	232.791,85	5.920.412,51
SUM 2030	396.616,32	156.900,24	600,00	239.116,08	5.681.296,43
SUM 2031	396.616,32	150.363,63	600,00	245.652,69	5.435.643,74
SUM 2032	396.616,32	143.691,92	600,00	252.324,40	5.183.319,34
SUM 2033	396.616,32	136.717,34	600,00	259.298,98	4.924.020,36
SUM 2034	396.616,32	129.662,26	600,00	266.354,06	4.657.666,30
SUM 2035	396.616,32	122.381,04	600,00	273.635,28	4.384.031,02
SUM 2036	396.616,32	114.937,62	600,00	281.078,70	4.102.952,32
SUM 2037	396.616,32	107.190,68	600,00	288.825,64	3.814.126,68
SUM 2038	396.616,32	99.321,52	600,00	296.694,80	3.517.431,88
SUM 2039	396.616,32	91.210,89	600,00	304.805,43	3.212.626,45
SUM 2040	396.616,32	82.907,86	600,00	313.108,46	2.899.517,99
SUM 2041	396.616,32	74.300,58	600,00	321.715,74	2.577.802,25
SUM 2042	396.616,32	65.524,59	600,00	330.491,73	2.247.310,52
SUM 2043	396.616,32	56.490,05	600,00	339.526,27	1.907.784,25
SUM 2044	396.616,32	47.229,49	600,00	348.786,83	1.558.997,42
SUM 2045	396.616,32	37.663,90	600,00	358.352,42	1.200.645,00
SUM 2046	396.616,32	27.877,75	600,00	368.138,57	832.506,43
SUM 2047	396.616,32	17.814,08	600,00	378.202,24	454.304,19
SUM 2048	396.616,32	7.486,88	600,00	388.529,44	65.774,75
SUM 2049	66.100,67	225,92	100,00	65.774,75	0,00

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VUKU

§ 1

Generelt.

Området reguleres til:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

§ 2

Område for boliger.

- Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger og kan oppføres i 1 etasje med loftsetasje innenfor følgende høyder:
 - Gesimhøyde max 4,30 m
 - Mønehøyde max 7,50 m
 Høyden måles fra gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) er 33% av netto tomt.
- For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer kan oppføres i 1 etasje med maks. grunnflate på 49,9 kvm og skal være tilpasset bolighuset m.h.p. materialvalg, form og farge.
- På areal tilhørende gnr 139 bnr 1 tillates ikke regulererte tomter utbygd før grustaket på Breding er avviklet.

§ 3

Bensinstasjonen skal skjermes med et 2,0 m bredt vegetasjonsbelte mot sør og vest, som en del av friområdet.

§ 4

- På areal regulert til forretning/kontor og bolig/forretning tillates ikke oppført bygninger inntil 2 etasjer følgende høyder:
 - Gesimhøyde max 7,5 m

- b. Bygninger skal ha saltak med takvinkel og møneretning som er tilpasset naboskapets bygninger.
- c. Største tillatte bebygd areal er 66% av netto tomt.
- d. For boligbebyggelse innenfor blandet formål skal det på egen tomt være 2 bilplasser pr. bo-enhet.

§ 5

På areal regulert til almenntilgjengelig formål tillates oppført bygninger i 2 etasjer eller en etasje med sokkel innenfor følgende høyder:

- Gesimshøyde max 7,5 m

§ 6

På areal regulert til parkeringsplass v/kirke og idrettsplassen skal det anlegges parkeringsplass etter gjeldende parkeringsnormer. Adkomst til p-plass v/kirke skal skje fra kommunal gate, til p-plass v/idrettsplassen fra Rv 757.

§ 7

Støy, luftforurensing.

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttelse ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:

- Innendørs støynivå tilfredstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolig nære oppholdsområder tilfredstilles.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), Luftforurensing, virkninger på helse og miljø.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 8

Område for spesialområde.

- Innen frisyktsarealet i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers nivå.
- Avkjørsler utformes og vedlikeholdes i samsvar med vegnormalene.

- I området for gravlund tillates oppført bygninger i tilknytning til driften.
- Kirkegården er middelalderkirkegård. All graving innen området må meldes kulturminnemyndigheten jfr. § 8.1 i kulturminneloven.

§ 9

Fellesområder:

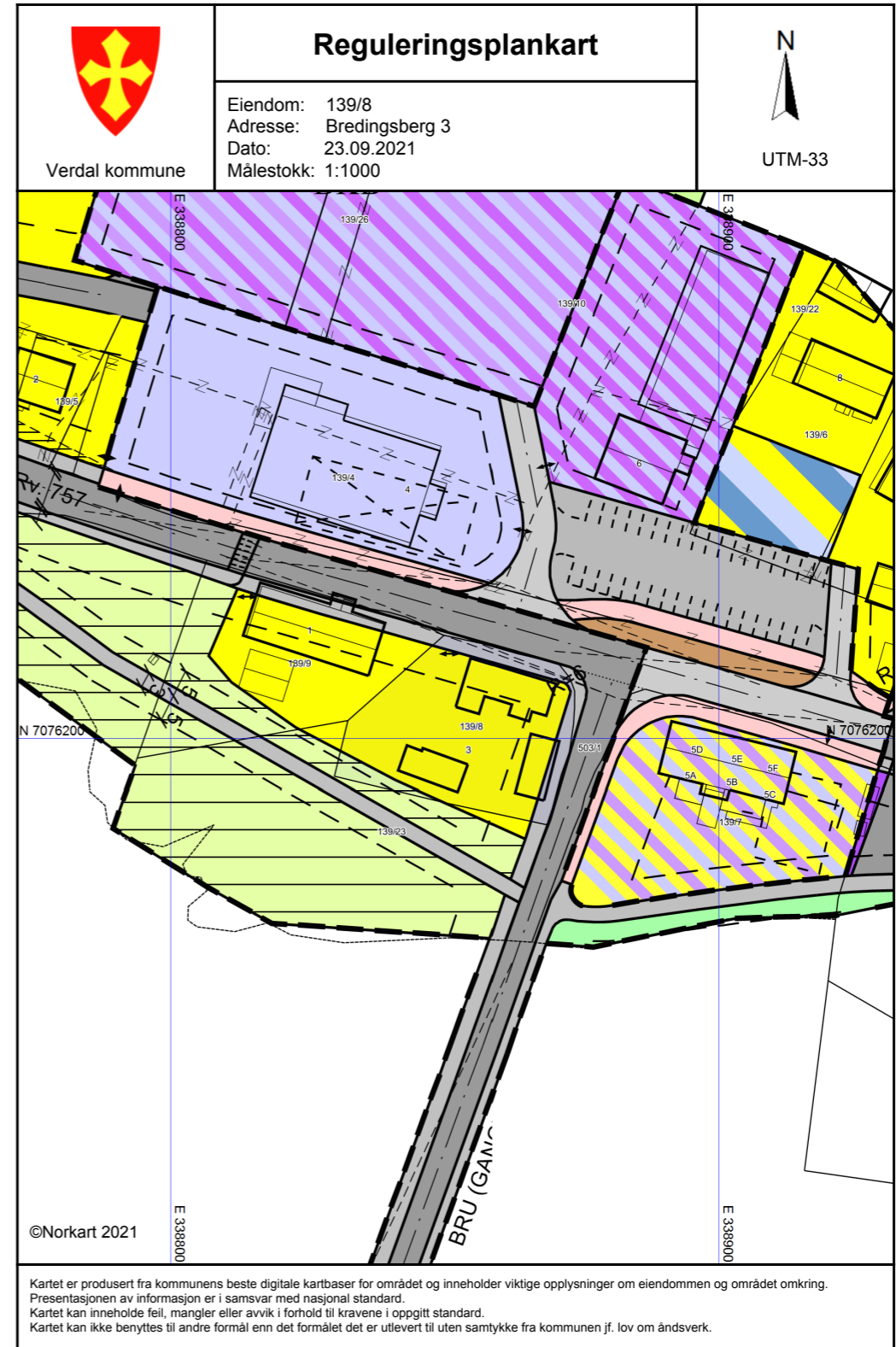
- Felles friområde/lekeplass på eiendommen gnr 139 bnr 1. Området skal nyttes som felles friområde/lekeplass for de parsellene av 139/1 som inngår i reguleringsplanen, samt eiendommene 139/18, 139/6, 139/10, 139/4 og 139/5. På friområdet/lekeplassen tillates oppsatt byggverk/anlegg som naturlig hører til på en lekeplass. Arealet skal opparbeides samtidig som boligata opparbeides.
- Felles friområde/lekeplass på eiendommen gnr 141 bnr 77. Området skal nyttes som felles friområde/lekeplass for eiendommene som grenser til Blåhaugen, 141/78, 141/32, 141/33, 141/34, 141/35, 141/36, 141/37, 141/66, 141/70, 141/38, 141/75, 141/39, 141/40, 141/41, 141/42, 141/43 og som grenser til Moanvegen gnr 141/44, 141/45, 141/46, 141/47, 141/48, 141/49, 141/50, 141/18, 141/27 og som grenser til Skolemestervegen gnr/bnr 141/62, 141/53, 141/54, 141/82, 141/74, 141/58, 141/31, 141/11, samt eiendommene 141/19, 141/13, 141/22, 141/20 og 141/17. På friområdet/lekeplassen tillates oppsatt byggverk/anlegg som naturlig hører til på en lekeplass.

§ 10

Fellesbestemmelser.

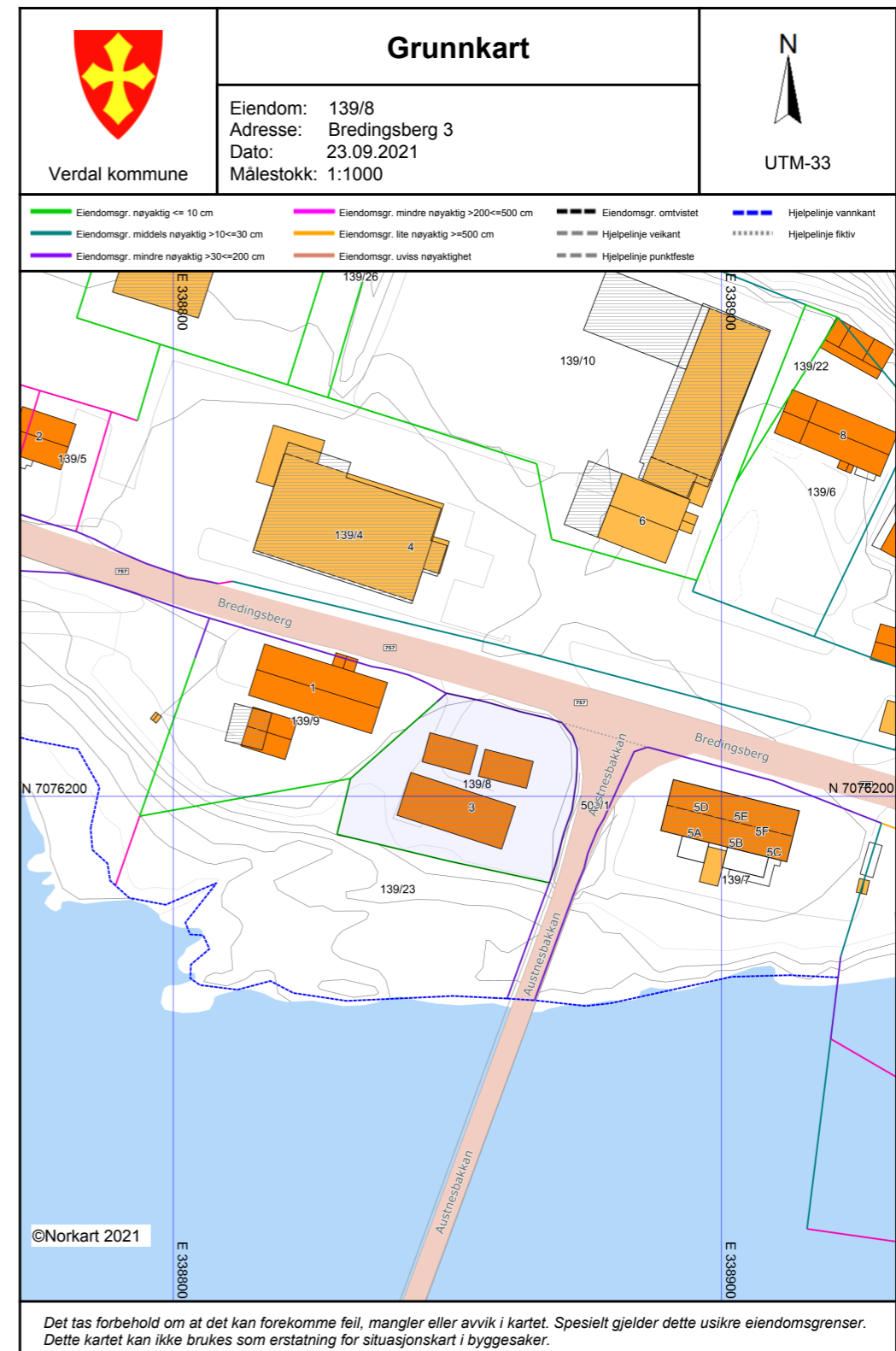
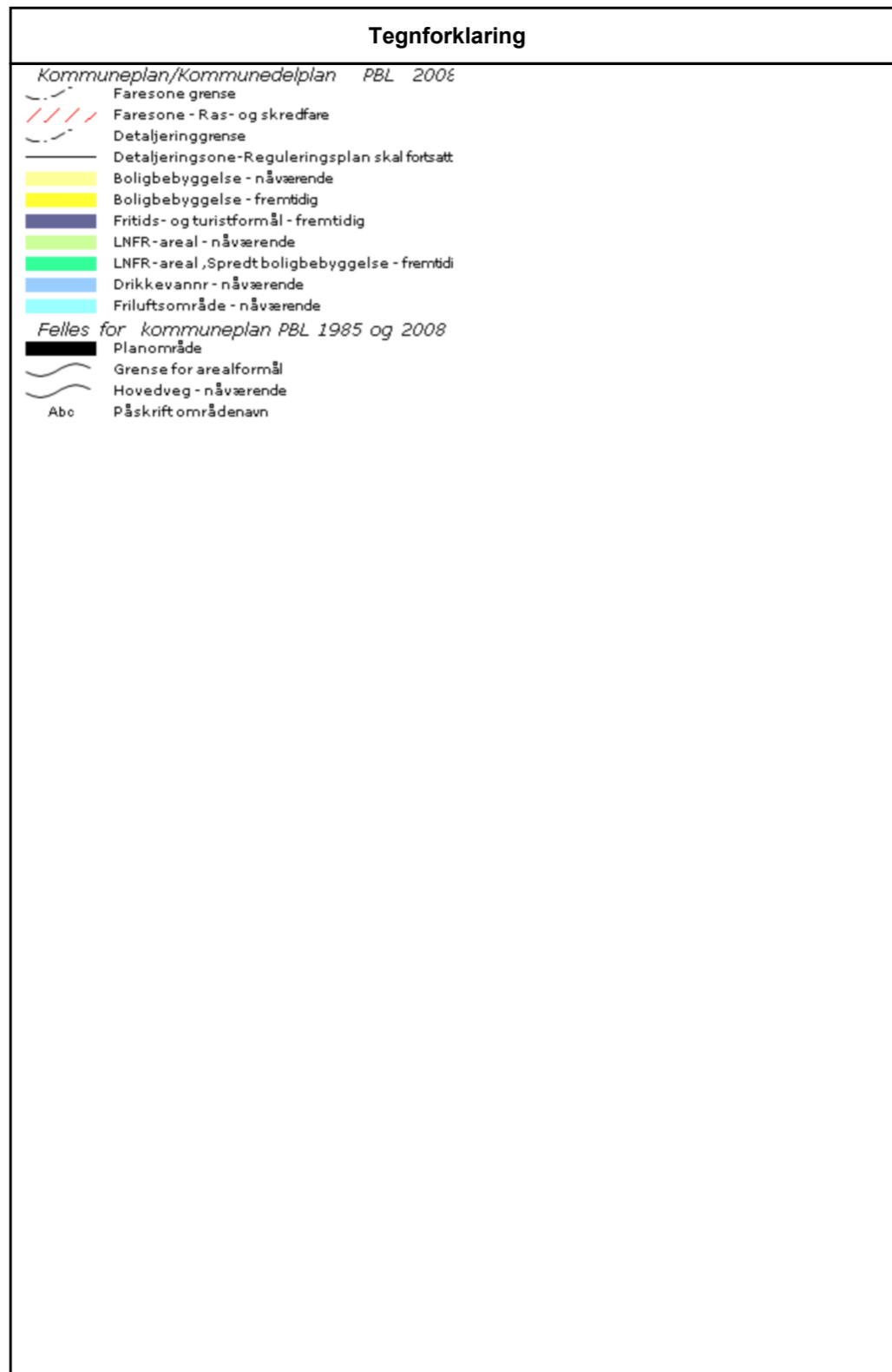
- Bygningene skal ha saltak, eller pulttak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget, og skal være mellom 18 og 35 grader. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- Planutvalget skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligfelt får harmonisk utforming. Farge på huset skal godkjennes av planutvalget.
- Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Fjerning av vegetasjon på felles lekeareal skal godkjennes av planutvalget. Høye forstøtningsmurer bør unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmur hvor det er statisk forsvarlig.
- Innhenging skal godkjennes av planutvalget. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk, det bør tilstrebes at eventuelle innhenging blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av hagen.
- Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner

taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Verdal kommune.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Offentlig kirke
	Offentlig administrasjon
	Bensinstasjon
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Park
	Privat veg
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Grav- og urnelund
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Forretninger
	Barnehage
	Steinbrudd/masseuttak
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	LNFR-formål kombinert med andre angitte formål
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensning
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Bredingsberg 3

Nabolaget Vuku - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Ness oppvekstsenter Linje 7503	10 min	8.8 km
Verdal stasjon Linje 26, 71	15 min	14.9 km
Trondheim Værnes	1 t 4 min	

Skoler

Vuku oppvekstsenter (1-10 kl.) 355 elever, 16 klasser	5 min	0.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	13 min	13.7 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	27 min	26.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

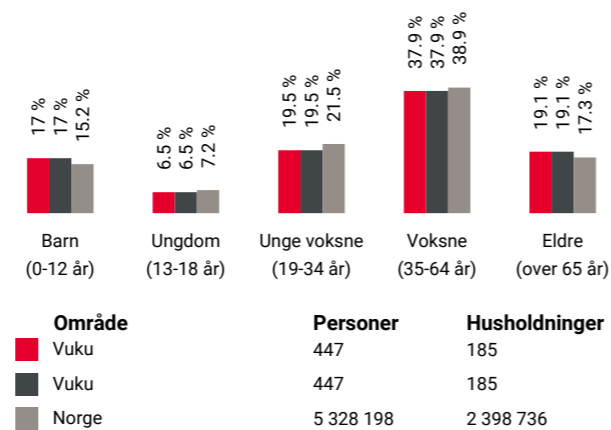


Naboskapet
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vuku barnehage (0-6 år) 24 barn, 1 avdeling	5 min	0.4 km
Melakollen barnehage (0-5 år) 14 barn, 1 avdeling	5 min	5 km

Dagligvare

Coop Prix Vuku	0 km
Post i butikk, PostNord	

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering
Lett 90/100

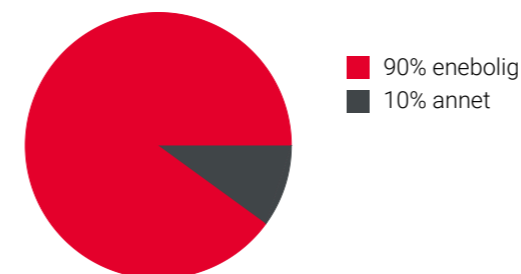


Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Vuku stadion Fotball	7 min	0.6 km
Vukuhallen Fotball	8 min	0.7 km
Sprek Treningssenter	16 min	
3T-Levanger	24 min	

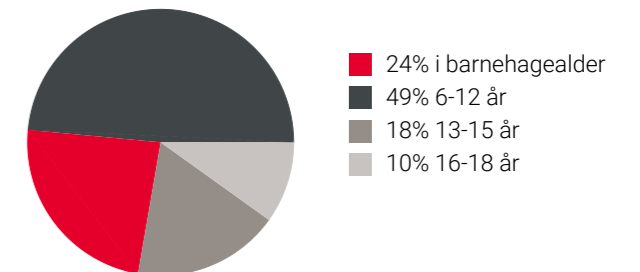
Boligmasse



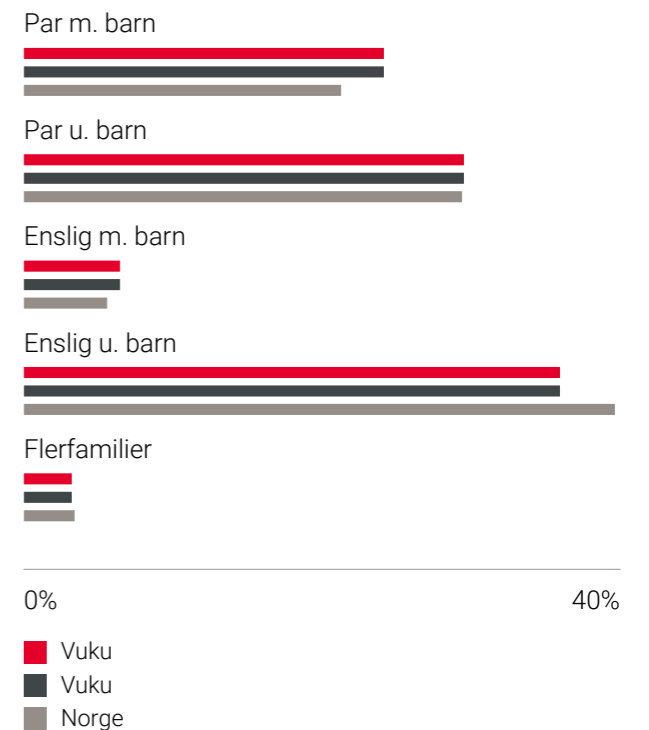
Varer/Tjenester

AMFI Verdal	14 min
Vitusapotek Amfi Verdal	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

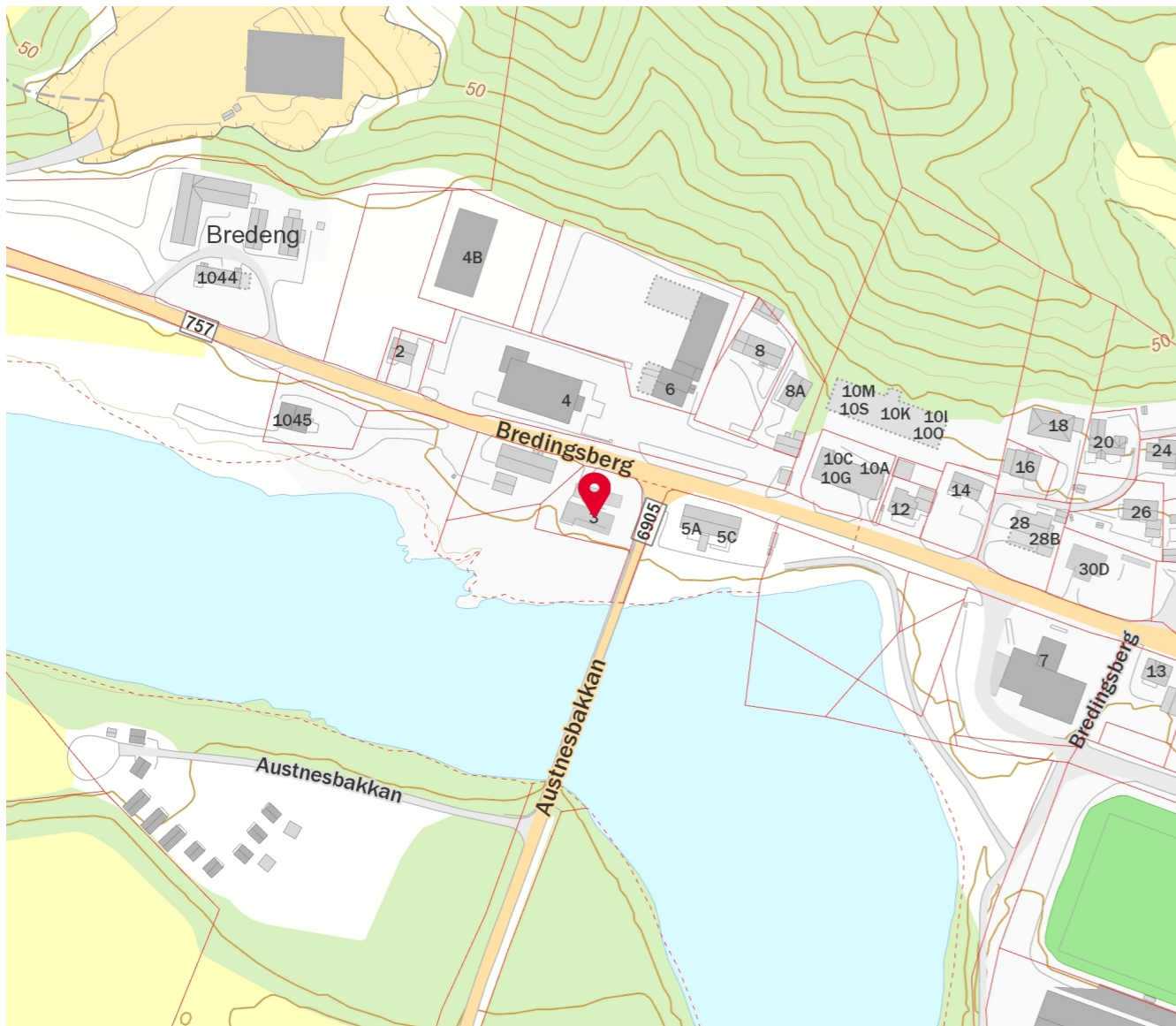


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 sitatene 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 sitatene 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

Aasen Sparebank
- i gode og andre dager

Vi er der når du finner drømmeboligen. Ta kontakt!



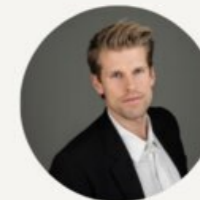
Sindre Winther Johnsen
Rådgiver Personmarked



Tore Leverås
Rådgiver Personmarked



Siw Renate Berntsen
Rådgiver Personmarked



Ole Marius Bach
Rådgiver Personmarked



Martin Rones Jensen
Rådgiver Personmarked



Ragnar Ørdal
Rådgiver Personmarked



Kjersti Husby
Rådgiver Personmarked



Maj Lerfald
Rådgiver Personmarked



Anita Nesjø Tvette
Rådgiver Personmarked



Torgrim Hallem
Rådgiver Pensjon og Spar



Per Arne Nessemo
Rådgiver forsikring



Astrid Hovdal Almlid
Rådgiver forsikring



Hege Hammeren
Rådgiver forsikring



Pål Alexander Valbjør
Rådgiver forsikring



Ønsker du en uforpliktende gjennomgang av din økonomi?
Ta kontakt!

www.aasen-sparebank.no
E-post: post@aaesen-sparebank.no
Tlf.: 74 08 63 00

Vi er tilgjengelig på kontorene våre på Åsen, Levanger og Verdal, samt i alle digitale flater.

Vi kan hjelpe deg med et trygt og effektivt bankbytte. Vi er der for deg i gode og andre dager.

en **LOKALBANK**



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 erstatningen 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 bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på 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 Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



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 bygningskyndiges 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.
- Lese 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 bygningskyndige – 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 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 bygningssakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72210220

Adresse: Bredingsberg 3, 7660 Vuku

Betegnelse: GNR 139, BNR 8 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:

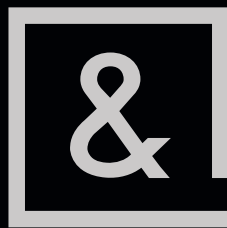
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

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



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO