

# LOKALMEGLEREN PARTNERS



FLØYTARVEGEN 6

04

Velkommen til Fløytarvegen 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter

74



## FLØYTARVEGEN 6

Velkommen til Fløytarvegen 6 - en flott oppgradert leilighet i det populære borettslaget Kroken Hage. Leiligheten har fin intern beliggenhet med hjørneplassering og enkel adkomst.

Stilrent og delikat kjøkken, oppgradert med bl a kjøkkenøy, flis over benkeplate, hvitevarer i "riktig" høyde, belysning, m.m  
Flislagt bad med direkte adgang til eget vaskerom med utslagsvask  
2 soverom med garderobeskap  
Eget gjestetoalett  
Stor og innbydende stue som er utvidet (innlemmet ett soverom)  
Utstrakt bruk av spotskinner m/dimmer og trådløs styring  
Moderne spiledetaljer både ved inngangsparti og kjøkken  
Luft til vannbåren gulvvarme og varmtvann inkludert i månedlige felleskostor.  
Egen p-plass i kjeller med heisadkomst.  
2 innglassede verandaer, hvorav en godt skjermet veranda med morgensol.  
Elektrisk solskrening

## FLØYTARVEGEN 6

Prisantydning	<b>2 490 000</b>
Fellesgjeld	<b>2 934 000</b>
Omkostninger	<b>8 090</b>
Totalpris	<b>5 432 090</b>
Fellesutgifter	<b>19 780 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>97 m2</b>
Bruksareal	<b>131 m2</b>
Soverom	<b>2</b>
Bad	<b>1</b>
Etasje	<b>1</b>
Eierform	<b>Borettslag</b>
Byggeår	<b>2020</b>



**Sissel Åsvoll**

Eiendomsmegler MNEF

40 62 99 61 / [Sissel.asvoll@partners.no](mailto:Sissel.asvoll@partners.no)

 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal

Leiligheten har kvaliteter som bl a lys eikeparkett, vannbåren varme i gulv inkl i felleskostnadene, balansert ventilasjon med varmegjennvinning





Kjøkkenet er stilrent og delikat med bl a integrerte hvitevarer i "riktig" høyde, flis over kjøkkenbenk, godt med benkeplass og skuffer til lagring.



Kjøkkenet er oppgradert med kjøkkenøy mot stue. Egen spisestue.



Fin avsatt plass til spisestue i tilknytning til kjøkken hvor hyggelige middager kan tilbringes.



Leiligheten har fortsatt 2 års garanti ihht buofl. Svært lite vedlikeholdskostnader og har høy standard og kvalitet på materialer og innredninger.



Stuen er utvidet (innlemmet et tidligere soverom) og oppgradert med slette overflate og spotskinner og downlights i himling med strådløs dimming.



Den åpne stuen er delikat i lyse og tidsriktige farger. Gode vindusflater og hjørneplanløsning sørger for rikelig med lys og gir en luftig romfølelse



Det er utgang fra stuen til en fantastisk innglasset veranda på ca. 20 kvm, med god plass til flere sittegrupper.





Verandaen er vendt mot sør/vest og har bl a installert el. solscreening.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og garderobe.





Skjermet innglasset veranda mot sør. Her kan man nyte kaffen i morgensola.

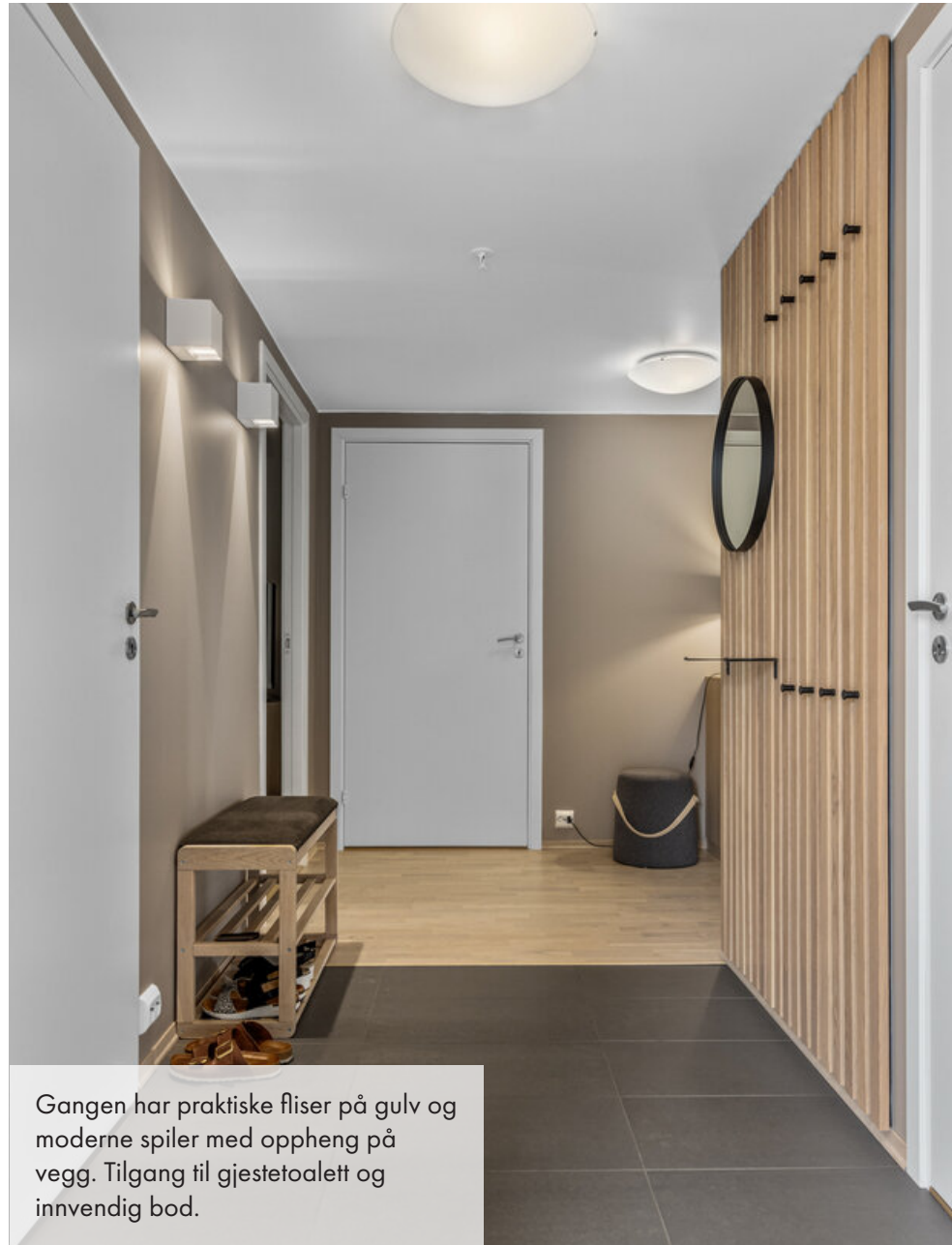


Inredningen på badet består av moderne skuffeinredning med servant, samt speil med belysning over servant. Videre har badet dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett.



*Flislagte overflater og vannbåren varme i gulv.  
Direkte tilgang til vaskerom med skyvedør*





Gangen har praktiske fliser på gulv og moderne spiler med oppheng på vegg. Tilgang til gjestetoalett og innvendig bod.



Trivelig takverbygd inngangsparti i .etg. ikke langt fra inngang til heis ned til parkeringskjeller.



Pergola og trivelige sittegrupper hvor hagen kan nytes.



Fasade



## BELIGGENHET

Sentral beliggenhet i Verdal. Herfra har man nærhet til alt av sentrumsfunksjoner som butikker, legesenter, jernbane, offentlige kontorer, parker og skoler. I tillegg finnes fine turområder i umiddelbar nærhet, blant annet den flotte elvepromenaden som strekker seg fra Trones til Stiklestad.

## Fløytarvegen 6

Nabolaget Verdalsøra sør/Tinna - vurdert av 22 lokalbjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Sulkrysset	6 min	0.5 km
Linje 605, 635, 640, 680, 7503		
Verdal stasjon	9 min	0.7 km
Linje F7, R7		
Trondheim Værnes	50 min	

### Skoler

Ørnelen skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
278 elever, 14 klasser		
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.)	18 min	1.5 km
405 elever, 17 klasser		
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	1.5 km
372 elever, 14 klasser		
Verdal videregående skole	24 min	1.9 km
550 elever		
Levanger videregående skole	16 min	13 km
1000 elever, 60 klasser		

### Ladepunkt for el-bil

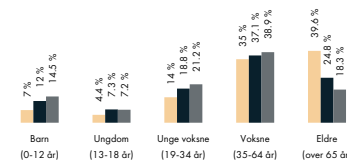
Rådhusgata Verdal Kommune	11 min
Alii Verdal	19 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

Naboskapet  
Godt vennskap 77/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalsøra sør/Tinna	1 908	1 225
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Lekekroken barnehage (0-6 år)	11 min	0.9 km
2 avdelinger		
Ekregården barnehage	11 min	0.9 km
21 barn, 1 avdeling		
Maritvold barnehage (0-5 år)	13 min	1.1 km
48 barn, 2 avdelinger		

### Dagligvare

Coop Extra Verdal	4 min	0.3 km
Post i butikk		
Coop Mega Verdal	8 min	0.7 km
Post i butikk		

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

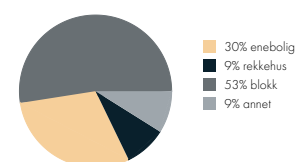
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering  
Lett 86/100

### Sport

Verdal stadion	9 min	0.7 km
Football		
Tinden ballbane	9 min	0.7 km
Ballspill		
Sprek Treningscenter	8 min	

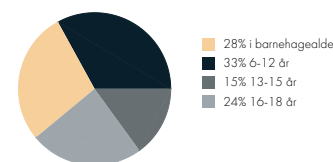
### Boligmasse



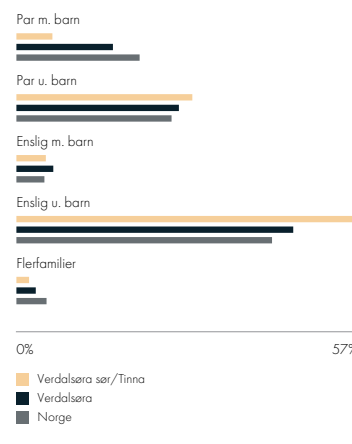
### Varer/Tjenester

Domus Senter	7 min
Boots apotek Verdal	8 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

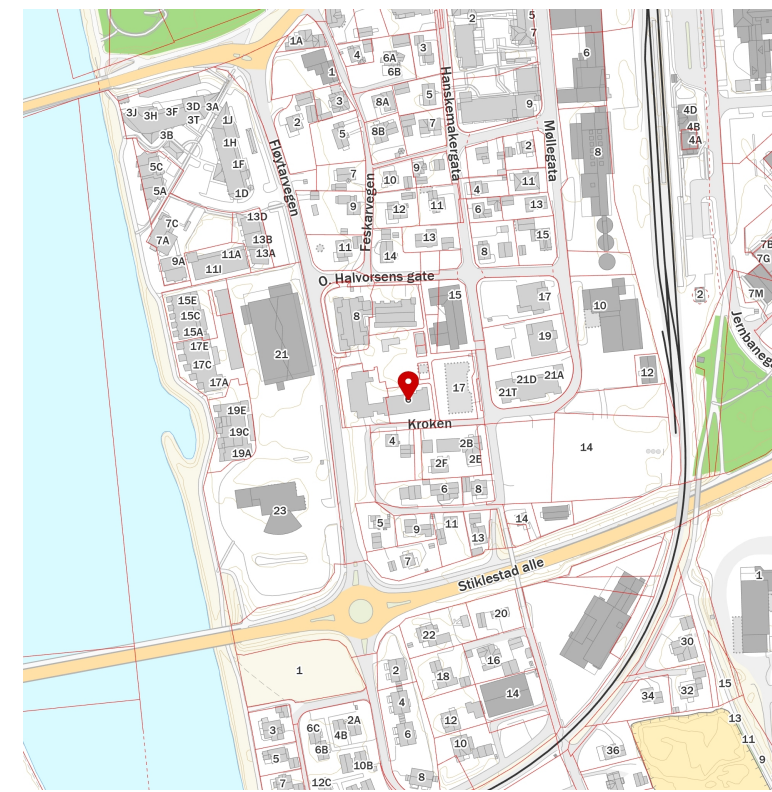
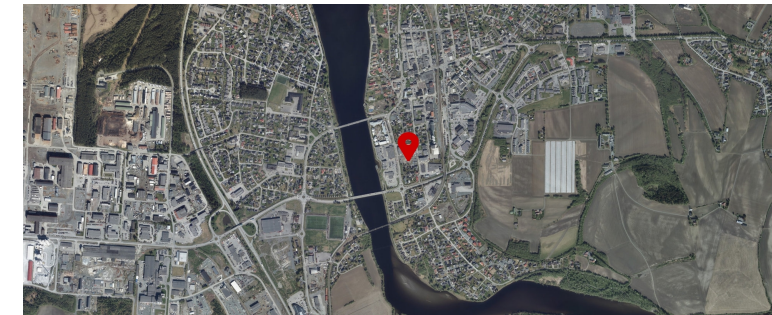


### Familiesammensetning



### Sivilstand

Sivilstand	Verdalsøra sør/Tinna	Verdalsøra	Norge
Gift	34%	34%	33%
Ikke gift	40%	40%	54%
Separert	13%	13%	9%
Enke/Enkemann	13%	13%	4%



Inneholdet 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 siktene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalreguleringen & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Inneholdet 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 siktene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalreguleringen & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Inneholdet 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 siktene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalreguleringen & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





## INNHOOLD

Leiligheten har enkel adkomst i .etg. og inneholder:  
Bad/vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom, gang, toalettrom, bod, 2 innglassede balkonger.

Det medfølger også en parkeringsplass i kjeller.

P-ROM	97 M <sup>2</sup>
BRA	131 M <sup>2</sup>



## EIENDOMMEN

**Beregnet total kostnad**

2 490 000,- (Prisantydning)  
2 934 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 424 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

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

-----  
5 432 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Felleskostnader**

19 780 pr. mnd. Ifølge vedlagt regnskap fra forretningsfører, inkluderer fellesutgiftene blant annet; forsikring, honorar styret/revisjon/forretningsfører, kommunale avgifter, andre driftskostnader mm

Felleskostnadene inkluderer:

Fellesutgifter pr enhet kr. 3 065,-  
Renter på fellesgjeld kr. 15 281,-

Oppvarming kr. 823,-  
TV/Internet kr. 599,-

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Avdrag fellesgjeld (total kostnad etter avdragsfri periode):  
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 29.09.2030. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 8 150,-. Total felleskostnad vil etter første avdrag bli ca. kr 20 497,- 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. 2 934 000,- pr. 12.04.2023

**Avdrag fellesgjeld**

Avdrag fellesgjeld (total kostnad etter avdragsfri periode):  
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 29.09.2030. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 8 150,-.

**Andel formue**

Kr. 53 416,- pr. 12.04.2023

**Borettslag**

Borettslag: Kroken Hage Borettslag, Orgnr: 919536713

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.

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

**Fellesgjeld / lånevilkår**

Borettslagets totale fellesgjeld kr. 110 895 000,- pr. 12.04.2023.

Spesifikasjon av lån:

33235, DNB Bank ASA  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04.07.2023: 4.87% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 103  
Saldo per 04.07.2023: 43 746 000  
Andel av saldo: 0

Første termin: 16.10.2020 Neste avdrag: 16.04.2029 ( siste termin 16.01.2049 )  
35 kr / kvm avsetninger

35265, DNB Bank ASA

Serialån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04.07.2023: 5.53% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 148  
Saldo per 04.07.2023: 29 830 000  
Andel av saldo: 2 934 000  
Første termin: 29.09.2020Neste avdrag: 29.09.2030 ( siste termin 29.06.2060 )  
35 kr / kvm i avsetninger  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 29.09.2030 utgjøre ca kr 8 150,00 per måned for denne boligen

36453, DNB Bank ASA  
Serialån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04.07.2023: 5.14% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 151  
Saldo per 04.07.2023: 32 292 000  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 02.06.2021Neste avdrag: 02.03.2031 ( siste termin 02.03.2061 )

**Rentekostnader fellesgjeld**  
Kr. 12 986,- pr. 12.04.2023

**Forsikring**  
If Skadeforsikring Nuf  
Polisenummer: SP0001828299

**Vedtekter / husordensregler**  
I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny

eier.  
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

**Husdyrhold**  
Husdyrhold er i følge husordensreglene tillatt.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**  
Det er ikke utført tilstandsrapport.

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

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
JA - Felles anlegg Aneo

**Boligens areal**  
Primærom: 97 kvm, Bruksareal: 131 kvm

1. etasje:  
Bruksareal: 131 m<sup>2</sup>.  
Primærom: 97 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærom: Bad/vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom, gang, toalettrom.  
S-rom: Bod, 2 innglassede verander.

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

**Adkomst**  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Tomt**  
Areal: 757 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

**Garasje / parkering**  
Ja / Ja  
Heistilgang til parkeringsplass i kjeller, samt gjesteparkering på borettslagets tomt.

**Byggemåte**  
Bygget er oppført i 3 etasjer over parkeringskjeller. Det er betong i etasjeskillere, samt i delingsveggene mellom leilighetene. Det er heis- og trappeadkomst til alle etasjene.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 13.01.2022. Følger vedlagt.

Gjør oppmerksom på at det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder ett soverom som er tatt inn i stue. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

**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.

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

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

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som primærbolig kr. 919 554 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 310 395 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

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

**Regulering**  
Eiendommen er regulert til boligformål. Detaljregulering "Kroken".  
Reguleringsbestemmelser datert 19.08.2015 sist revidert 27.01.2016. ID 2015002  
Det bygges et nytt byggetrinn 5 i Kroken Hage. Konferer megler for mer informasjon.

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

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

**Vei/vann/avløp**  
Offentlig via private stikkledninger

**Tilbehør**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør

og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

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

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

**Budgivning**

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### **Overtagelse**

Etter avtale.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, 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**

Fløytarvegen 6, 7650, Verdal, Gnr. 19 bnr. 897, andelsnr. 22 i Kroken Hage Borettslag med orgnr. 919536713 i Verdal kommune

**Eier**

Jorid Bjørgvik  
Kurt Bjørgvik

**Oppdragsnummer**

72-23-0099

**Meglere vederlag**

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Visninger pr. stk. (Kr.2 500)

Oppdragsgebyr (Kr.1 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 424 000,-)  
(Kr.81 360)

Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 192)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.5 500)

Tilstandsrapport Takst Midt AS - oppdatert (Kr.2 250)

Provisjon fastpris (Kr.45 000)

Elektronisk tinglysing - BRL (Kr.500)

Informasjon fra forretningsfører - BoMidt (Kr.3 500)

Markedspakke (Kr.16 900)

Oppgjør (Kr.5 900)

Totalt kr. (Kr.182 102)

**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

## Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmeieren NT AS	Oppdragsnr.	72230099
Adresse	Fløytarvegen 6		
Postnr.	7650	Sted	Verdal
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avidedes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 7 mnd <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksje) tegnet bygningforsikring?		Polise/avtalennr	
Selger 1 Fornavn	Jond	Ettetnavn	Bjergvik
Selger 2 Fornavn	Kurt	Ettetnavn	Bjergvik

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
2.1 Ble tettsjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
 Nei  Ja  Kommentar
- Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med liddsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar

- 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, sentralflyr, 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, sentralflyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Kommentar El kontroll ok
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Kommentar Felles anlegg Aneo
- 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, tømmerarbeid 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 tømnes, 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/akt 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. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mit mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premiebudet 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 premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 næringseiendom  
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850  
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/anticimex/vik-aaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 foretaker budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeieren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/04/2023 20:41:37 (EES-versjon: 2)

# Arealmålingsrapport

Fløytarvegen 6, 7650 VERDAL  
VERDAL kommune  
gnr. 19, bnr. 897



Befaringsdato: 20.06.2023 Rapportdato: 20.06.2023 Oppdragsnr.: 21901-1070



Gyldig rapport  
20.06.2023  
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## 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 takst rapportene 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.



*Jan Inge Kristiansen*

Jan Inge Kristiansen  
Uavhengig Takstingeniør  
20.06.2023 | VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
00 00 00 00

Rapportansvarlig  
Jan Inge Kristiansen  
Uavhengig Takstingeniør  
janinge@takstmidt.no  
944 86 610



Oppdragsnr.: 21901-1070

Befaringsdato: 20.06.2023

Side: 2 av 4

Fløytarvegen 6, 7650 VERDAL  
Gnr 19 - Bnr 897  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
20.6.2023	13:00:00	15:00:00	Jan Inge Kristiansen Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	19	897		757.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fløytarvegen 6

### Hjemmelshaver

Kroken Hage Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KROKEN HAGE BORETTSLAG	919536713			Bjørgvik Jorid, Bjørgvik Kurt

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

22

## Beskrivelser

### Arealer og anvendelse

#### 1.etg.

- BRA: 131 m<sup>2</sup>.
- P-rom: 97 m<sup>2</sup>.
- S-rom: 34 m<sup>2</sup>.

#### Type rom 1. etg.

- P-rom: Bad/vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom, gang, toalettrom
- S-rom: Bod, 2 innglassede balkonger

Innglassede balkonger er medtatt i boligens bruksareal som S-rom, disse utgjør totalt 28 m<sup>2</sup>.

Oppdragsnr.: 21901-1070

Befaringsdato: 20.06.2023

Side: 3 av 4

Fløytarvegen 6, 7650 VERDAL  
Gnr 19 - Bnr 897  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL



## Forutsetninger

### Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

### Egne forutsetninger

På bestilling fra Lokalmegleren & Partners Verdal v/ Sissel Åsvoll, er det foretatt oppmåling av bruksareal av boligen. For arealmåling er kun bruksareal i boligen beregnet, oppdelt i primær og sekundær del.

Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll eller kontroll av tegninger.

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.

Oppdragsnr.: 21901-1070

Befaringsdato: 20.06.2023

Referansenummer: YP8271

Side: 4 av 4

## ENERGIATTEST



Adresse	Fløytarvegen 6
Postnummer	7650
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	897
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300744524
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	f658d599-bee9-4932-a463-d0887b29296b
Dato	10.07.2023

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

- Individuell varmemaalning i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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 pristilsettelsen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fløyfjarvegen 6  
Postnummer: 7650  
Sted: VERDAL  
Kommune: Verdal  
Bolignummer: H0105  
Dato: 10.07.2023 17:59:51  
Energi merkenummer: fe58d599-bee9-4932-a463-d0887b29296b

Kommunennummer: 5038  
Gårdsnummer: 19  
Bruksnummer: 897  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300744524

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

##### Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmatt, rørdend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

##### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Vedtekter

for Kroken Hage Borettslag org nr 919 536 713

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.08.2017 og ekstraordinær generalforsamling 29.11.2018, endret 30.06.2020. sist endret 19.04.2021

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Kroken Hagen 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 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 vedtektenes.

(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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kamrer.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 pantrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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.
- (4) Styrets leder skal være andelseier og bosatt i Kroken Hage Borettslag

### 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 framførte 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.

7

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(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.

8

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kroken Hage Borettslag torsdag 11.05.2023 kl. 18:00 - Verdal Hotell.

### 1. KONSTITUERING

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

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

#### Vedtak:

38 oppmøtte, av disse 27 stemmeberettiget. I tillegg møtte Bodil Nessemo fra Boligbyggelaget Midt.

#### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Bodil Nessemo fra Boligbyggelaget ble valgt

#### 1.3 Valg av referent

#### Vedtak:

Bodil Nessemo fra Boligbyggelaget ble valgt

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

#### Vedtak:

Terje Rennemo ble valgt

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. STYRETS INFORMASJON

Styreleder fortalte litt om hva styret har gjort i løpet av siste periode.

#### Vedtak:

Styrets informasjon tas til etterretning

### 3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Bodil Nessemo gikk gjennom regnskapet og svarte på spørsmål

#### Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Kroken Hage Borettslag.

Side 1/3

### 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 50 000,- som styret selv fordeler.

Det kom opp forslag om å øke styrehonoraret til kr 75 000

#### Vedtak:

Godtgjørelse kr 75 00 som styret selv fordeler.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

#### 5.1 Valg av styreleder

#### Vedtak:

Styreleder Kjell Bjørnar Johansen gjenstår til 2024

#### 5.2 Valg av styremedlem

#### Vedtak:

Styremedlem Terje Rennemo gjenvalgt til 2025  
Styremedlem Kjell Woll Sigurdson gjenvalgt til 2025  
Styremedlem Jorid Bjørgvik gjenvalgt til 2025  
Styremedlem Olav Ramdahl gjenstår til 2024

#### 5.3 Valg av varamedlem

#### Vedtak:

Varamedlem Ester Nakstad ny til 2024

Varamedlem Jorid Lunden ny til 2024

#### 5.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Kroken Hage Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 1 delegat til boligbyggelagets generalforsamling

#### Vedtak:

Styreleder Kjell Bjørnar Johansen enstemmig valgt til delegat

### 6. INNKOMNE SAKER

#### 6.1 Individuell nedbetaling - vedtektsendring

#### Vedtak:

§1-1

2) Kroken Hage Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)  
Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen i borettslaget.

Oppdaterte vedtekter sendes med referatet når dette sendes ut, samt publiseres på Min Side.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Kroken Hage Borettslag.

Side 2/3

Protokoll for Kroken Hage Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Iren Nessemo (sign.)	12.05.2023
Sekretær	Bodil Iren Nessemo (sign.)	12.05.2023
Protokollvitne	Terje Rennemo (sign.)	12.05.2023

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Toril Aarstad			Dato utkjørt: 04.07.23 Side 1 av 3		
Kroken Hage Borettslag	Vår ref.: 78/22	Fødselsdato eier: 11.04.1959			
Fleytarvegen 6	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 22.12.1960			
7650 VERDAL	Eiere: Kurt Bjørgvik, Jorid Bjørgvik				
Organisasjonsnr: 919 536 713	Andelsnr: 22				

**1: Fellesutgifter**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>17 347</b>
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Fellesutgifter:	
Fellesutgifter pr enhet	1 889
Renter på fellesgjeld	12 986
Oppvarming	823
Fellesutgifter pr kvm	1 199
Tilleggsytelser:	
TV/Internet	450

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 934 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 934 000
Klient ajourf. lån:	105 868 000	Klient gj. s. årsoppg.:	110 895 000

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 33235, DNB Bank ASA  
 Serielån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 04.07.2023: 4.87% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 103  
 Saldo per 04.07.2023: 43 746 000  
 Andel av saldo: 0  
 Første termin: 16.10.2020Neste avdrag: 16.04.2029 ( siste termin 16.01.2049 )  
 35 kr / kvm avsetninger

Lånummer: 35265, DNB Bank ASA  
 Serielån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 04.07.2023: 5.53% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 148  
 Saldo per 04.07.2023: 29 830 000  
 Andel av saldo: 2 934 000  
 Første termin: 29.09.2020Neste avdrag: 29.09.2030 ( siste termin 29.06.2060 )  
 35 kr / kvm i avsetninger

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 29.09.2030 utgjøre ca kr 8 150,00 per måned for denne boligen**

Lånummer: 36453, DNB Bank ASA  
 Serielån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 04.07.2023: 5.14% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 151  
 Saldo per 04.07.2023: 32 292 000  
 Andel av saldo: 0  
 Første termin: 02.06.2021Neste avdrag: 02.03.2031 ( siste termin 02.03.2061 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Kjell Bjørnar Johansen  
 Adresse: FLØYTARVEGEN 8  
 Postnr/-sted: 7650 VERDAL  
 Telefon: Mob.: 41266720  
 E-post: kjell.bjornar1@gmail.com  
 Webside: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Toril Aarstad			Dato utkjørt: 04.07.23 Side 2 av 3		
Kroken Hage Borettslag	Vår ref.: 78/22	Fødselsdato eier: 11.04.1959			
Fleytarvegen 6	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 22.12.1960			
7650 VERDAL	Eiere: Kurt Bjørgvik, Jorid Bjørgvik				
Organisasjonsnr: 919 536 713					

**5: Restanse fellesutgifter pr. 04.07.2023**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2022**

Annen formue:	53 416	Gjeld:	2 934 000	Andre inntekter:	64
		Utgifter:	87 722		

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 956 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2020  
 Gårdsbruksnr: 19/887  
 Bygningstype: LAVBLOKK  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf      Polisenr: SP0001828299

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstilt:	29.06.2020	Første innflytting:	29.06.2020	SSBnr:	H0105
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslep standard:	Ja	Kategori:	104 m2		
Ansinnetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Forhåndsprøving kr.6000,- Boliginfo kr.3500,- Eierskiftegebyr kr.5500,- Eierskiftegebyr familie kr.1500,-





## Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 12.04.2023

## Planopplysninger

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

Kommunernr.	5038	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	897	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløytarvegen 6, 7650 VERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner  Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2013011
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.05.2017
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.areasplaner.no/5038/dokumenter/2149/2013011-0%20stat%20endret%2021.09.2021.pdf">https://www.areasplaner.no/5038/dokumenter/2149/2013011-0%20stat%20endret%2021.09.2021.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 757 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn #1</b> rekkefølgegrav</p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b></p> <p><b>Delareal</b> 757 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> 2015002</p> <p><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

Side 1 av 2

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015002
<b>Navn</b>	Kroken
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.02.2016
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.areasplaner.no/5038/dokumenter/2146/2015002-B.pdf">https://www.areasplaner.no/5038/dokumenter/2146/2015002-B.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 757 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</p> <p><b>Feltnavn</b> BB2</p>

Side 2 av 2

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Borettslagsandel 22 i KROKEN HAGE BORETTSLAG (919536713), Verdal kommune



Utskriftsdato: 12.04.2023 10:50

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fløytarvegen 6	H0105	19/897	99	3	1	2	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRGVIK JORID 221269****	Eiendomsrett 1/2	FLOYTARVEGEN 6 7650 VERDAL	Bosatt
BJØRGVIK KURT 110459****	Eiendomsrett 1/2	FLOYTARVEGEN 6 7650 VERDAL	Bosatt

### Vegadresse: Fløytarvegen 6

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7650 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningstatus	Dato
1	300744524		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	13.01.2022

1: Bygning 300744524: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 13.01.2022

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3092,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3092,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1242
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Uhellstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

### Bygningsstatushistorikk

Bygningstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilatelse	06.05.2019	21.05.2019
Igangssettingstillatelse	16.05.2019	08.11.2019
Midlertidig brukstillatelse	26.06.2020	27.10.2020
Ferdigattest	13.01.2022	19.01.2022
Endre bygningsdata	31.10.2022	31.10.2022
Endre bygningsdata	31.10.2022	31.10.2022
Endre bygningsdata	08.11.2022	08.11.2022

### Etaşjer

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Norkart AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 2

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Borettslagsandel 22 i KROKEN HAGE BORETTSLAG (919536713), Verdal kommune



Utskriftsdato: 12.04.2023 10:50

Etaşje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	8	767,8	0	767,8	0	0	0
H02	8	767,8	0	767,8	0	0	0
H01	8	767,8	0	767,8	0	0	0
K01	0	789	0	789	0	0	0

## Borettslag

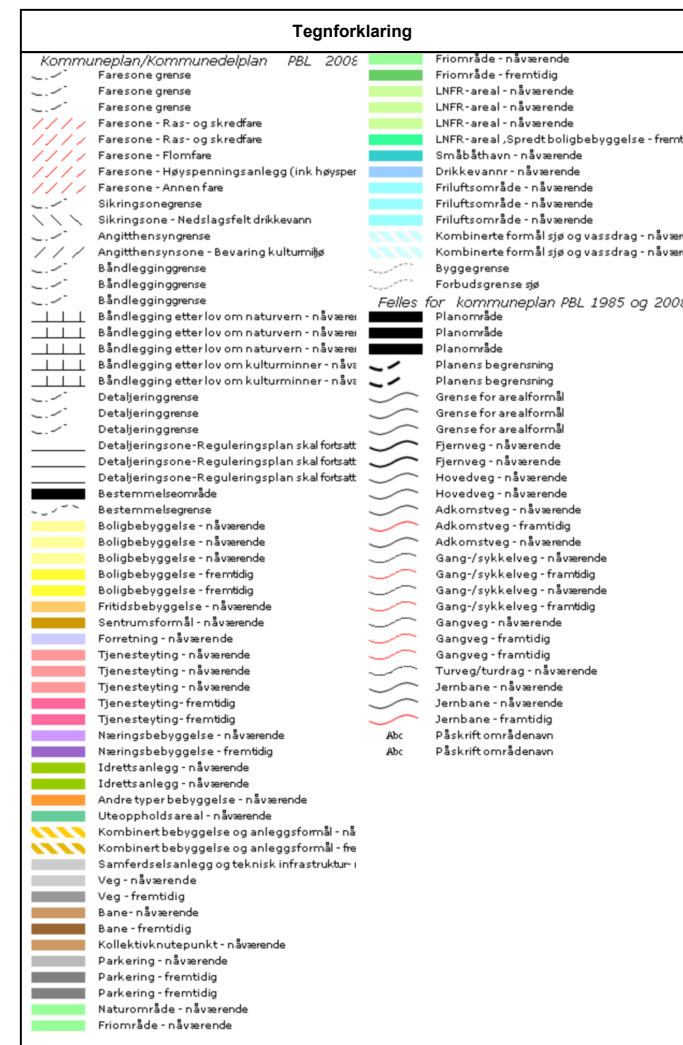
Navn	KROKEN HAGE BORETTSLAG	Org.nr	919536713
Adresse	Postboks 213, 7651 VERDAL	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmrknader
Grunneiendom	19/471	1236,8	
Grunneiendom	19/888	1064,9	
Grunneiendom	19/887	1319,1	
Grunneiendom	19/897	757,4	

Norkart AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 2











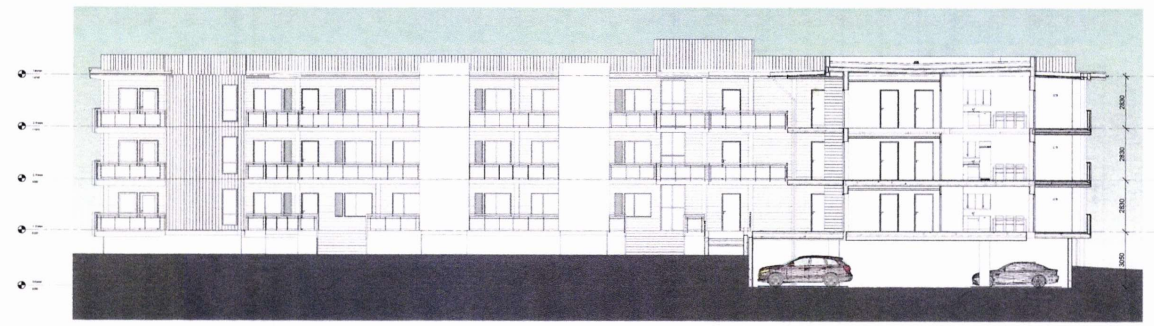
A27-09  
Byggemelding

ARCON  
prosjekt as

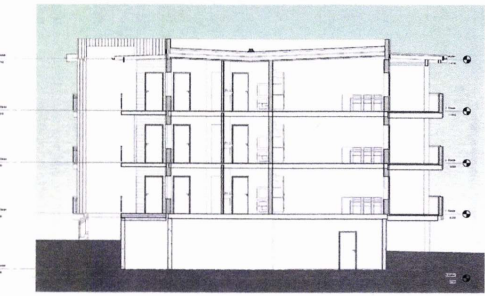
Seto Bolig AS  
"Kroken-Hage"  
Plan 3. Etasje

3513-301 A27-09 A1 1:100

20.02.19



Snitt AA



Snitt BB

A40-01  
Byggemelding

ARCON  
prosjekt as

Seto Bolig AS  
"Kroken-Hage"  
Snitt A-A og B-B

3513-301 A40-01 A1 1:100

20.02.19

## ORDENSREGLER FOR KROKEN HAGE BORETTSLAG

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

### 4. Fellesarealer

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

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

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

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

### 5. Kjøring og parkering

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

### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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

### 7. Brudd på ordensreglene

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





§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 *Bebyggelse og estetikk*  
Plassering av bebyggelse i planområdet vist på plankart med en nøyaktighetsgrad på +/- 2m. Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltallende utforming. Ubebygde arealer skal gis en tiltallende behandling og tiltales ikke benyttet til lagring. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Verdal kommune.
- 3.2 *Tilgjengelige boenheter*  
Boligene på byggeområdene BB1, BB2, og BB3 skal utformes med tilgjengelige boenheter.
- 3.3 *Støy*  
For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012.
- 3.4 *Parkering*  
For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,2 bil pr boenhet, 5% av disse skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede. For Næring skal det være 1 P-Plass pr. 100m2 BRA. For formål Tjenesteyting skal det være 1,5 P-Plass pr. ansatt. Det tiltales oppført parkeringskjeller
- 3.5 *Utearealer.*  
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.  
  
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, eventuelle støttmur, areal for avfall, samt andre arealavgrensende tiltak. Det skal vedlegges byggesøknaden terrengsnitt som viser høydeplassering for bebyggelsen, støttmur og terrengjusteringer.
- 3.6 *Avfall*  
Infrastruktur for avfall skal planlegges med fellesløsninger for området. Avfallsløsning skal tilrettelegges for kildesortering.
- 3.7 *Geoteknisk vurdering*  
Det skal utføres en nærmere geoteknisk vurdering av grunnforholdene for BB1, BB2 og BB3 for byggetillatelse for disse byggeområdene kan gis.
- 3.8 *Forurensning i grunnen*  
Det må foretas en prøvegravning med sikte på å avdekke evt. forurensning i grunnen. Evt. forurenset masse må skiftes ut.
- 3.9 *Automatisk fredede kulturminner*  
Dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Kml § 8, 2. ledd.  Dette pålegget må videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

3

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.1 *Grad av utnyttning*  
Område for blandet formål Bolig/Næring /Tjenesteyting skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 66 %. Byggeområde BB1 og BB3 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 60 %. Byggeområde BB2 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 66%. Det tiltales bygget kjeller for parkering og boder. OK golv i kjeller skal ligge på min. kote 3,2, og må sikres mot skade ved flom.
- 4.2 *Bolig/Næring/Tjenesteyting*  
Eksisterende bebyggelse kan benyttes til næringsvirksomhet eller tjenesteyting, eller det kan settes opp boligblokker på området. Av tjenesteyting tiltales området benyttet til undervisning og samlingslokale/ungdomsklubb. Ny bebyggelse skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tiltales oppført i 4 etasjer. I tillegg tiltales takoppbygg over 3. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Maks tillatt gesimshøyde er 14 m for flate tak og 15,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.3 *Boligbebyggelse /blokkbebyggelse*  
Områdene reguleres til boligblokker.  
  
*Område BB1 og BB2*  
Innenfor område BB1 og BB2 skal det oppføres boligblokker. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tiltales oppført i 3 etasjer. I tillegg tiltales takoppbygg over 3. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 3. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg. Maks tillatt gesimshøyde er 12 m for flate tak og 13,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.  
  
*Område BB3*  
Innenfor område BB1 skal det oppføres boligblokker. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tiltales oppført i 4 etasjer. I tillegg tiltales takoppbygg over 4. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 4. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg. Maks tillatt gesimshøyde er 14 m for flate tak og 15,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.4 *Renovasjonsanlegg*  
Nedgravde søppelcontainere skal benyttes. Det må tas hensyn til evt. flom ved prosjektering av anlegget. Utnyttelsesgrad er maks %BYA=100%
- 4.5 *Lek og opphold*  
Områdene avsatt til lek og opphold er felles for BB1, BB2 og BB3. Arealet skal utformes med tanke på god tilgjengelighet og tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper. Lekeplassene skal minst være utstyrt med sandkasse, huske og benker.  
  
Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming, og skal ferdigstilles i henhold til rekkefølgebestemmelsene.

4

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1 *Offentlig veg*  
Planen omfatter offentlig veg for forbiøringsfelt for trafikken til Stekket (Coop Extra). Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.
- 5.2 *Felles veg*  
Planen omfatter felles innkjøring til parkeringskjellere. Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.
- 5.3 *Offentlig fortau*  
O\_Fortau skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på planen.
- 5.4 *Felles gangveg*  
F\_gangveg skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på planen. Felles gangveg kan benyttes til kjøring til eiendom Gnr 19 Bnr 529.
- 5.5 *Parkeringsplasser.*  
Felles parkering f\_P1 Parkering er felles for boligene i BB1 og BB2. Felles parkering f\_P2 Parkering er felles for boligene i BB2 og BB3.
- 5.6 *Parkeringsplasser for sykler.*  
Det skal settes av min 2 sykkelparkeringsplass pr. bolig. Sykkelparkeringsplassene skal være fortrinnsvis være overdekket med tak.

§6 HENSYNSSONER

- 6.1 *Frisikt*  
Innenfor frisisktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.
- 6.2 *Trafo*  
Rundt nettstasjonen er det en båndleggingssone på 5m, og nettstasjonen må plasseres minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Nettstasjonen kan stå i en avstand av minst 3 meter fra bygning med ikke brennbare overflater, og kan stå inntil bygning når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse minste REI60/A2 – s1 eller tilsvarende.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tilstøtende innkjøring, veier, fortau, parkering og f\_uteopp hold være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

5



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. 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, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

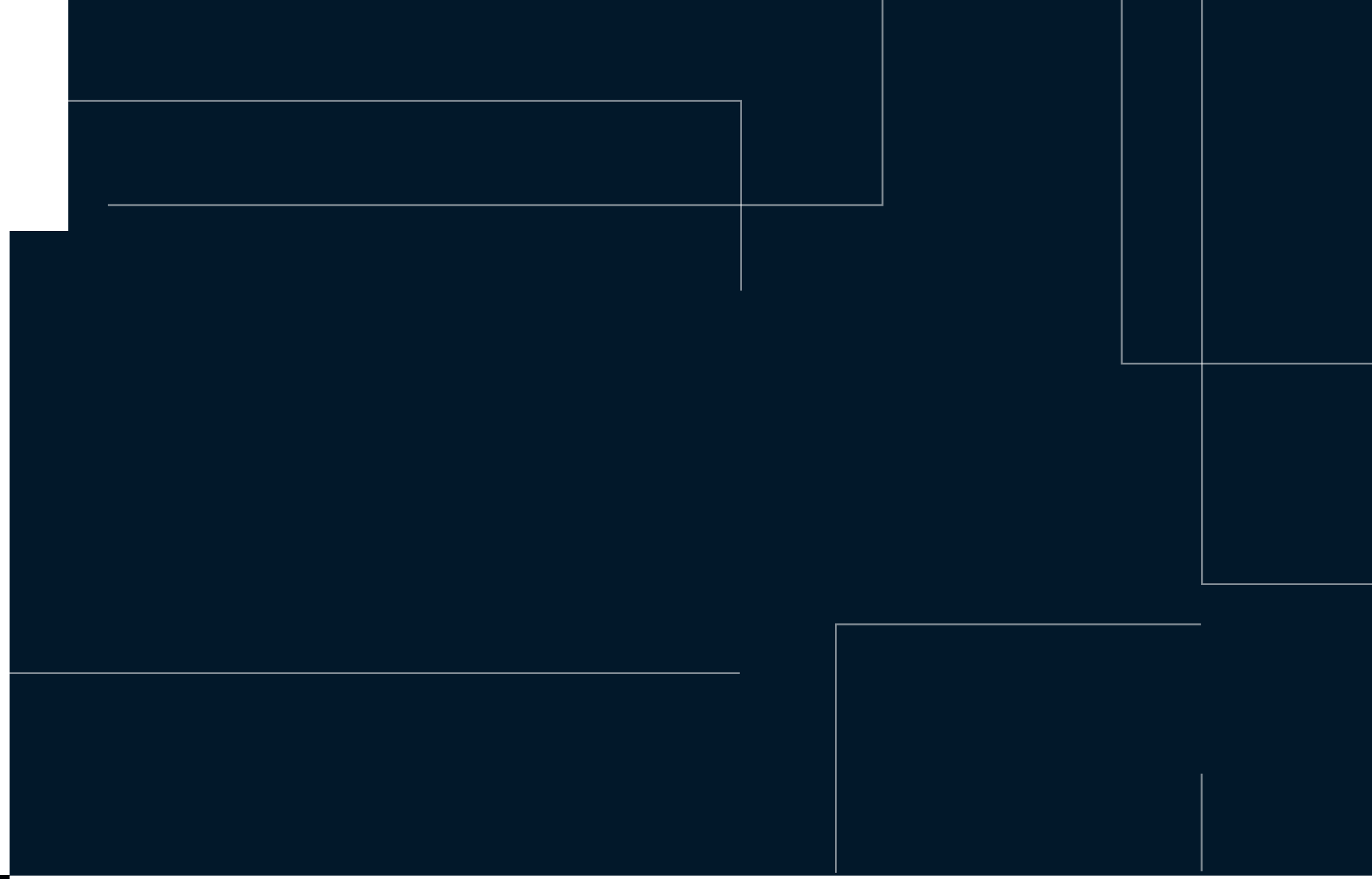
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**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.



## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

### If Huspakke

#### **Boligkjøperforsikring**

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

#### **Husforsikring**

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

#### **Innboforsikring**

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

#### **Renteforsikring**

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

#### **Priser**

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner  
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

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

### If Leilighetspakke

#### **Boligkjøperforsikring**

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

#### **Innboforsikring**

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

#### **Renteforsikring**

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

#### **Priser**

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner  
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.  
*Martin, Viken*

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

#### IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

#### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If Finansstilsynets virksomhetsregulering, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglereforretaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemnda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

#### Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

#### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

#### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)

106 80 Stockholm, Sverige

Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:

If Skadeforsikring NUF

Postboks 240, 1326 Lysaker

Telefon: 21 49 24 00

[if.no](http://if.no)

#### Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

[boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no)

#### Forsikringsformidler

Buysure AS

Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

#### Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

[Juridisk hjelp](#)

#### If Kundeombud

[Send klage](#)

#### Buysure sin klageinstans

Buysure AS

Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo

[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemnda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo

Telefon: 23 13 19 60

[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)

## 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 Eiendom Norge.*

#### 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 forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglereforbund



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeglereforbundet



### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

## Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 72230099

Adresse: Fløytarvegen 6, 7650 Verdal

Betegnelse: GNR 19, BNR 897 i Verdal kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

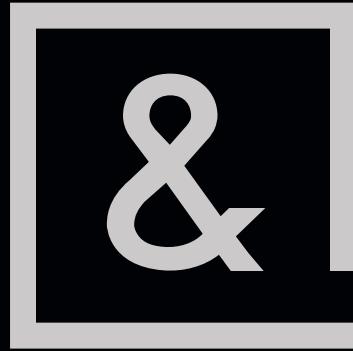
--	--

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 04.07.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO