



VEKTARGATA 5G

04

Velkommen til Vektargata 5G

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

29

Plantegning

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



VEKTARGATA 5G

3-roms leilighet midt i Verdal Sentrum. Her har man "alt" rett utenfor døren. Kort veg til butikker, offentlige kontorer, togstasjon og andre servicefunksjoner.

Leilighetens kvaliteter:

- Leiligheten ligger i 3.etg.
- 2 soverom.
- Store vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp.
- Oppvarming inkludert i felleskostnadene.
- Romslig balkong med gode solforhold.
- Felles takterrasse.
- Vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjonsanlegg for behagelig inneklima.
- Biloppstillingsplasser på borettslagets tomt.
- Parkering i parkeringskjeller.
- Heis.
- Åpen stue / kjøkkenløsning med god plass til både sofa og spisebord.
- Innvendig bod og utvendig sportsbod.

Velkommen til en trivelig visning!

VEKTARGATA 5G

Prisantydning	1 290 000
Fellesgjeld	2 034 000
Omkostninger	7 982
Totalpris	3 331 982
Fellesutgifter	12 115 pr. mnd.
P-rom	72 m2
Bruksareal	76 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	3
Eierform	Borettslag
Byggeår	2018



Martine Green

Eiendomsmegler

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



Jernbanegata 9 L 7650 Verdal



STANDARD

Flott 3-roms leilighet beliggende i 3. etasje i Vektargården.

Overflater innvendig:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malt strie.

Himlinger: Malt glatt overflate.



KJØKKEN

Kjøkkenet i leiligheten er opplyst fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med nedfelt vask og platetopp. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøl/fryseskap, installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Integrerte hvitevarer, bortsett fra kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplass.











BAD

Badet i leiligheten er fra byggeåret. Rommet har støpt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malt glatt overflate. Innredet med innredning med heldekkende servant-topp, vaskemaskin, dusj og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.









BELIGGENHET

Leilighetsbygg beliggende i Verdal sentrum. Umiddelbar nærhet til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Avstander:

- ca. 180 meter til nærmeste dagligvarebutikk.
- ca. 245 meter til Nord-Trøndelag teater.
- ca. 250 meter til togstasjon.
- ca. 300 meter til Verdal kino og Verdal bibliotek.
- 3 treningssenter innenfor en radius på 350 meter.
- ca. 500 meter til Moeparken og elvepromenaden.



PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INN HOLD

Boligen inneholder:
Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod

P-ROM	72 M ²
BRA	76 M ²



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 290 000,- (Prisantydning)
2 034 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 324 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
7 982,- (Omkostninger totalt)

3 331 982,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

12 115 pr. mnd.
Ifølge vedlagt regnskap fra forretningsfører, inkluderer fellesutgiftene blant annet; forsikring, honorar styret/revisjon/forretningsfører, kommunale avgifter, andre driftskostnader mm

Felleskostnadene inkluderer:
Oppvarming kr. 801,-
Renter på fellesgjeld kr. 8 051,-
Felleskostnader pr enhet kr. 1 875,-
Felleskostnader pr kvm kr. 938,-
Tilleggsytelser: TV/Internett kr. 450,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode):
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 01.03.2029. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 8 475,-. Total felleskostnad vil etter første avdrag bli ca. kr 20 590,- 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. 2 034 000,- pr. 07.03.2023

Avdrag fellesgjeld

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode):
Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 01.03.2029. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 8 475.

Andel formue

Kr. 24 806,- pr 07.03.2023

Borettslag

Borettslag: Vektargården Borettslag, Orgnr: 921550987

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. 69 116 940,- pr. 07.03.2023

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32555, DnB NOR Finans AS
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.03.2023: 4.46% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 07.03.2023: 68 928 000
Andel av saldo: 2 034 000

Første termin: 01.03.2019Neste avdrag: 01.03.2029 (siste termin 01.12.2048)

Lånenummer: 16365668950, DnB NOR Finans AS
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.03.2023: 3.82% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 07.03.2023: 188 940
Andel av saldo: 0
Første termin: 06.10.2022Neste avdrag: 06.07.2028 (siste termin 06.01.2039)

Rentekostnader fellesgjeld
Kr. 8 051,- pr. 07.03.2023

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP0001950224

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

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Store deler av balkongen var snødekt påbefaringstidspunktet.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Kjøkkeninnredning bak våtsone, betongvegg i en av veggene i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Bygget har felles varmtvannstank, den befinner seg ikke i leiligheten og ble derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Ytterdør:
Registrert utett ved karm i øvre hjørnet på hengselsiden.
Registrert en flekk på utsiden av dør, trolig møkk som enkelt kan vaskes bort.

Balkongdør:
Registrert hakk i karm, samt utett pakning i øvre hjørne på dør.

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Det er registrert flere steder hvor strie buler og har løsnet fra underliggende plate.
Det ble observert at maling har sprukket ved taklister på flere steder.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrert bom under flere fliser rundt nedsenket felt, men ingen synlige sprekker i fuger eller fliser.
Bom betyr at fliser ikke hefter til underlaget. Det kan være lite flislim med hul-rom under flisa, flis kan da sprekke ved støt fra gjenstander.

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
JA - Tror det er oppsatt i parkeringskjeller

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

Boligens areal
Bruksareal: 76 m².
Primærrom: 72 m².
Sekundærrom: 4 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue, kjøkken, bad, 2 soverom

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom:
Bod

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

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

Tomt
Eierform: Fellestomt
Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering
Plass i felles garasjeanlegg. Mulighet for el-bil lader i kjeller. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Byggemåte
Taksert objekt er en leilighet på en etasje, som ligger i 3. etasje i et borettslag med flere etasjer og flere leiligheter. Bygget har kjeller, grunnmur av betong, overbygning av betong og trekonstruksjoner.
Bygget er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 31.12.2018. Følger vedlagt.

Adgang til utleie
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming
Vannvåren varme med el kolbe på gang, stue og bad. Ellers elektrisitet.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 758 878 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 883 736 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 kombinert bebyggelse og anleggsformål..
Planbestemmelser for detaljregulering av Vektargata 3 og 5, ikrafttredelse 26.09.2016, sak 75/16 med ID 2013006
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Gjør oppmerksom på at nabotomt er regulert til boligformål, gnr 20 bnr 182, og er i dag en utviklingstomt som i fremtiden kan bli omsatt og evt bygd ut.

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.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Heftelser i borettslagets eiendom:

1922/900477-1/67 Bestemmelse om veg
02.03.1922 rettighetshaver:Knr:5038 Gnr:21 Bnr:24
Overført fra: 5038-21/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/4426-1/67 Elektriske kraftlinjer
06.07.1999 Overført fra: 5038-21/4
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/932747-1/200 Seksjonering
25.06.2018 21:00 opprettet seksjoner: snr: 3
formål: Samleseksjon bolig
tillegsdél: Bygning
sameiebrøk: 2311/2711

Vei/vann/avløp

Offentlig via private stikkledninger

Tilbehør

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 87 38 88 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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

gjærne 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 erklæringerne/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon 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

Vektargata 5G, 7650, Verdal, Gnr. 21 bnr. 4 snr. 3, andelsnr. 27 i Vektargården Borettslag med orgnr. 921550987 i Verdal kommune

Eier

Thomas Ulvin

Oppdragsnummer

72-23-0052

Meglers vederlag

Kommunale opplysninger (Kr.2 192)
Informasjon fra forretningsfører - BoMidt (Kr.3 500)
Oppgjør (Kr.4 900)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.5 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 324 000,-) (Kr.55 000)
Markedspakke eksklusiv (ord. 20 900,-) (Kr.10 000)
Tilrettelegging (ord 15 000,-) (Kr.10 000)
Visninger pr. stk. (betaler for 1.stk) (Kr.2 000)
Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.7 000)
Elektronisk tinglysing - BRL (Kr.440)
Totalt kr. (Kr.101 532)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema 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

</



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

**TG 2**

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på en etasje, som ligger i 3. etasje i et borettslag med flere etasjer og flere leiligheter. Bygget har kjeller, grunnmur av betong, overbygning av betong og trekonstruksjoner. Bygget er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

HOVEDKONKLUSJON:

Bygget er bygd i 2018, eier opplyser at alt i leiligheten er fra byggeåret.

De fleste bygningsdeler og overflater bærer preg av normal alder og bruks slitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

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

Leilighet - Byggeår: 2018

VÅTROM

Bad
Badet i leiligheten er fra byggeåret. Rommet har støpt gulv med vannbåren gulv-varme. Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malt glatt overflate. Innredet med innredning med heldekkende servant-topp, vaskemaskin, dusj og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk, tiluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

KJØKKEN

Kjøkkenet i leiligheten er opplyst fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med nedfelt vask og platetopp. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøl/fryseskap, installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Integreerte hvitevarer, bortsett fra kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem. Fordelerskap er plassert på bad, det er stoppekrane i fordelerskapet.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert på bod.

Bygget har felles varmtvannstank.

Det er etablert vannbåren gulv-varme på gang, bad og stue.

Sikringsskap er plassert på bod i leiligheten. Skapet inneholder sikringer og måler.

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Etasje	76	72	4
Sum		76	72	4

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

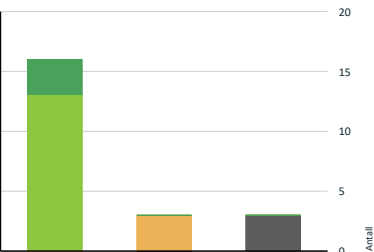
Leilighet

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Store deler av balkongen var snødekt på befaringstidspunktet.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør:
Registrert uttett ved karm i øvre hjørnet på hengselsiden.
Registrert en flekk på utsiden av dør, trolig møkk som enkelt kan vaskes bort.

Balkongdør:

Registrert hakk i karm, samt uttett pakning i øvre hjørne på dør.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er registrert flere steder hvor strie buler og har løsnet fra underliggende plate.
Det ble observert at maling har sprukket ved taklister på flere steder.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrert bom under flere fliser rundt nedsenket felt, men ingen synlige sprekker i fuger eller fliser.
Bom betyr at fliser ikke hetter til underlaget. Det kan være lite flislim med hul-rom under flisa, flis kan da sprekke ved støt fra gjenstander.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarm, med 3- lags isolerglass fra byggeåret.

Dører

Ytterdør:

Ytterdør i malt utførelse, ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Balkongdør:

Døren er av tre fra byggeåret med 3-lags isolerglass i glassfelt med lav brystning, malt glatt utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbud og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør:

Registrert utett ved karm i øvre hjørnet på hengselsiden.

Registrert en flekk på utsiden av dør, trolig møkk som enkelt kan vaskes bort.

Balkongdør:

Registrert hakk i karm, samt utett pakning i øvre hjørne på dør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre bemerkninger angående utette dører, hakk i karm er normal bruks slitasje.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan konstruert med et utkraget betongdekke, ovenpåliggende oppføring med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall.



Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Store deler av balkongen var snødekt på befaringstidspunktet.

Tiltak

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

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malt glatt overflate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert flere steder hvor strie buler og har løsnet fra underliggende plate. Det ble observert at maling har sprukket ved takister på flere steder.

Tiltak

- Tiltak: Eier opplyste på befaringen at borettslaget har en sak gående på bemerkede forhold. Anbefaler nærmere undersøkelse av hva borettslaget har avtalt/bestemt angående dette.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Registrert en løs vaskelst ved dørstokk og noen glipper i gjæringer på karm lister.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet i leiligheten er fra byggeåret.

Rommet har støpt gulv med vannbåren gulv-varme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malt glatt overflate.

Innredet med innredning med heldekkende servant-topp, vaskemaskin, dusj og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, tiluftsplate i dør.

Plastsluk i gulv.

Overflater vegger og himling

Registrert bom under en flis på betongvegg, høyt mot tak over vaskemaskin.

Ettersom flisa var langt fra våtsonen og opp mot tak, anses ikke dette som et betydelig avvik, men en bemerkning i tilfelle det skulle oppstå sprekker i fuger rundt flisa.

Overflater Gulv



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom under flere fliser rundt nedsenket felt, men ingen synlige sprekker i fuger eller fliser.

Bom betyr at fliser ikke hefter til underlaget. Det kan være lite flislim med hul-rom under flisa, flis kan da spreke ved støt fra gjenstander.

Tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overvåking av flisfuger, iverksette tiltak hvis fuger sprekker eller at fliser løsner.

Sluk, membran og tettesjikt



Sanitærutstyr og innredning

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning bak våtsone, betongvegg i en av veggene i våtsonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i leiligheten er opplyst fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med nedfelt vask og platetopp.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjølfrysenskap, installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer, bortsett fra kjølfrysenskap.



Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.

Fordeleskap er plassert på bad, det er stoppekrane i fordeleskapet.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er plassert på bod, det ble registrert at det må byttes filter.

Varmtvannstank

Bygget har felles varmtvannstank, den befinner seg ikke i leiligheten og ble derfor ikke kontrollert.

Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulv-varme på gang, bad og stue/kjøkken i henhold til kursoversikt i fordeleskap som er plassert på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert på bod i leiligheten.

Skapet inneholder sikringer og måler.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2018 Leiligheten var ny i 2018.

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

Ja Eier har opplyst at det ikke er gjort noe i leiligheten siden den var ny.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?



Tilstandsrapport

- Nei** Eier har opplyst at det ikke er et problem.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke i tidsrommet dagens eier har eid leiligheten, og det er ingen tegn til skader.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei
- Anlegget er relativt nytt og leiligheten er opplyst å ha vært brukt svært lite siden den var ny.**

Branntekniske forhold

- Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer

Leilighet					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	76	72	4	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	76	72	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
07.3.2023	Erlend Rotmo	Takstingeniør					
	Thomas Ulvin	Kunde					

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	21	4		0	1814.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vektargata 5 G							
Hjemmelshaver							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VEKTARGÅRDEN BORETTLAG	921550987			Ulvin Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt i Verdal sentrum.
Kort avstand til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse

Bebyggelsen

På eiendommen ligger et leilighetsbygg over flere etasjer.
Taksert leilighet ligger i 3. etasje av bygget.
Adkomst via en felles trappegang og hovedinngang via en utvendig svalgang.
Utgang via en balkongdør på stue.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 000 000

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2023		Gjennomgått	4	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	09.03.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.03.2023		Gjennomgått	11	Nei
Infoland.no	07.03.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet.

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/ ved beskrivelse av avvik.

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HX9450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72230052
Adresse	Vektargata 5G		
Postnr.	7650	Sted	Verdal
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdedes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 måneder Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningssforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1. Fornavn	Thomas	Etternavn	Ulvén

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 soppskader?**
☒ 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 tettesjikt/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
2.3. 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 ildsted/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/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, 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
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tru det e oppsatt i parkeringskjeller
 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
☒ Nei ☐ Ja
17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tammes, seneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja
20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - 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
 - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlr.no. Dette skiser dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2023

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Usikker
 - 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:

- Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/sekskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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 mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

Ved oppgjørsoppgjør 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, jfr. 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/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: https://buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlr.no. Dette skiser dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2023

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

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

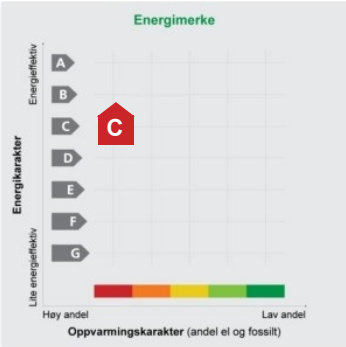
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 10/03/2023 13:36:32 (EES-versjon: 2)

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlr.no. Dette skiser dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2023

Adresse	Vektargata 5G
Postnr	7650
Sted	VERDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	4
Seksjonsnr.	3
Festelnr.	0
Bygn. nr.	300634496
Bolignr.	H0303
Merkennr.	abb36c17-b6cc-403e-bad5-2ba978424cae
Dato.	07.03.2023



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.

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 innetemperaturen**
- 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.

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2018
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vektargata 5G
Posinn/Sted: 7650 VERDAL
Bolignr: H0303
Dato: 07.03.2023 12:39:37
Energimerkenr: abb36c17-b6cc-403e-bad5-2ba978424cae

Gårdsnr: 21
Bruksnr: 4
Seksjonsnr: 3
Festegn: 0
Bygningsnr: 300634496

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovenne er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - 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 kaffeetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkleste vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggspriral/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 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareusjer 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: 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 rettfærdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til eneresparing. 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 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørhend, 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.

Vedtekter

for Vektargården borettslag org nr. 921550987

tilknyttet Boligbyggelaget Midt

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 07.11.18. sist endret 10.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

(1) Boligbyggelaget Midt AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Vektargården borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden, som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) 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.

(4) 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.

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

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

(7) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjoner eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, kan eie tjue prosent av andelene i tillegg som kan eies etter § 4-2 første ledd

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) 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) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere som trenger lading til EL-bil benytter godkjent ladestasjon og betaler etter forbruk.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

De andelene som er solgt fra utbygger med innglassing, er det borettslaget som har vedlikeholdet. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglassinger som har blitt bygd i ettertid på andeler som originalt ikke er solgt med dette. Forutsetningen for dette er at innglassingen har blitt bygd iht. styrets utforminger og anvisning.

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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vektargården Borettslag fredag 10.06.2022 kl. 09:00 - BoMidt Verdal.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøte, stemmeberettigede og fullmakter
Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel.

Vedtak:
20 stemmeberettigede, ingen fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt: Ole Petter Segtnan

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt: Ole Petter Segtnan

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:
Valgt: Tormod Spjøtvold

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Møtet erklæres lovlig innkalt og satt




1.6 Innglassing av balkong

Andel 22 (leilighet 5B) og andel 26 (leilighet 5F) søker om godkjenning til innglassing av balkong.

Angående utforming så vises det til vedtektene 5-1 (7):
Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

Vedtak:
Søknaden om innglassing godkjennes og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle eventuelle framtidige søknader om innglassing. Utgifter i forbindelse med bygging og montering av innglassing belastes den enkeltes andelseier som ønsker å bygge dette.
Vedtekt 8.3 punkt 4. Styret gis også fullmakt til å belåne borettslaget for finansiering av 60/40 modell lik øvrig innglassing. Borettsinnskuddet viker til fordel for opplån til innglassing av balkong.

Enstemmig vedtatt.

1.7 Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

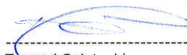
I forbindelse med søknad av innglassing av balkonger i leilighet 5B og 5F, er det behov for en endring av vedlikeholdsplikt av disse i vedtektene.

De andelene som er solgt fra utbygger med innglassing, er det borettslaget som har vedlikeholdet.

Det søkes om at innglassinger bygd i ettertid også skal inkluderes i borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslag til endring i vedtekter er markert i rødt.

Vedtak:
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglassinger som har blitt bygd i ettertid på andeler som originalt ikke er solgt med dette. Forutsetningen for dette er at innglassingen har blitt bygd iht. styrets utforminger og anvisning. Enstemmig vedtatt.


Ole Petter Segtnan
Møteleder/sekretær


Tormod Spjøtvold
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vektargården Borettslag torsdag 19.05.2022 kl. 17:00 - BoMidt Verdal.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøte, stemmeberettigede og fullmakter
Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:
30 oppmøtte inkl Bodil Nesse fra Boligbyggelaget. 20 stk var stemmeberettiget

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Petter Segtnan

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Bodil Nesse

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:
Olav Sisselvold

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innspill på at neste års innkallinger sendes på papir til alle.

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var styreleder kr 25 000, styremedlemmer kr 7 000 og varamedlemmer kr 500 pr møte

Vedtak:

Styreleder kr 25 000, styremedlemmer kr 7 000 og varamedlemmer kr 500 pr møte

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem
Anniken Myhre er på valg

Tormod Spjøtvold foreslått

Vedtak:
Styremedlem: Tormod Spjøtvold valgt til 2024

4.2 Valg av varamedlem
Kjetil Selnes og Anne Kristin Holmli er på valg

Vedtak:
Varamedlem : Kjetil Selnes og Anne Kristin Holmli gjenvalgt til 2023

4.3 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling for 2023

Ole Petter Segtnan ble foreslått

Vedtak:
Ole Petter Segtnan ble valgt

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Forslag om to almannamøter pr. år utenom generalforsamlingen, f.eks sommer/høst og vinter

Vedtak:
Forslaget ble tatt till etterretning og styret foreslo en sosialkomite for dette.

Valgt in i komiteen ble følgende;

Anniken Myhre

Lillian Holmli

Stig Skrataas

5.2 Det utarbeides et hefte/ skriv som forteller noe om «husregler» opplysninger om bofellesskapet.

Det kan være ting som: Reservenøkkel, snømåking, plenklipping, bruk av takterrasse, o. L

Vedtak:
Dette bles diskutert. Det ble vedtatt å opprette en gruppe som skulle ta ansvar for dette heftet. Styret fikk fullmakt til å utpeke den gruppen

Valgkomite ble avglemt som sak

Valgkomité:

Tor Barli valgt til 2024 og Aud Skrove foreslått gjenvalgt til 2023

Protokoll for Vektargården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Petter Segtnan (sign.)	29.05.2022
Sekretær	Bodil Iren Nessemo (sign.)	29.05.2022
Protokollvitne	Olav Sisselvold (sign.)	29.05.2022

Verdal kommune
Landbruk, miljø og arealforvaltning

FERDIGATTEST

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

KOMPLETT PROSJEKTERING AS
Russervegen 4
7652 VERDAL

<i>Deres ref:</i>	<i>Vår ref: PAAMAR 2018/10057</i>	<i>Dato: 31.12.2018</i>
<i>Adresse: Vektergata, 7650 VERDAL</i>	<i>Eiendom: 21/4/0/0</i>	

Godkjent - Søknad om ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeller - 5038/21/4 Vektergata 3 og 5

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 19.12.2018.

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

Merknader:
Ingen.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

Pål Anders Martinussen
Saksbehandler

Postadresse: Postboks 24 7651 VERDAL Tlf. 74048200	Saksbehandler: Pål Anders Martinussen paal.martinussen@verdal.kommune.no Tlf. 47468912	Organisasjon: Organisasjonsnr. 938587418 E-post: postmottak@verdal.kommune.no Web: http://www.verdal.kommune.no
--	--	--

Verdal kommune - Landbruk, miljø og arealforvaltning

Side 2 av 2

Protokoll fra generalforsamling 2022 - Vektargården Borettslag.

Side 3/3



Verdal kommune

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

Utskriftsdato: 07.03.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Vektargata 5G, 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

☒ Kommuneplaner

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2149/2013011-B%20delst%20endret%2021.09.2021.pdf
Delarealer	Delareal 1 777 m² KPHensynsonenavn 2013006 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 036 m² BestemmelseOmrådenavn #4 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal 36 m² Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 815 m² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013006
Navn	Vektargata 3 og 5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2087/2013006-B.pdf
Delarealer	Delareal 288 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BK3
	Delareal 112 m² Formål Parkering Feltnavn SPA
Delareal 127 m² Formål Gatetun Feltnavn SGT	Delareal 57 m² Formål Kjøreveg Feltnavn SKV
Delareal 98 m² Formål Fortau Feltnavn SF	Delareal 10 m² RPHensynsonenavn H140_ RPSikring Frisikt
Delareal 731 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BK1	Delareal 172 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BK2

Delareal 192 m² Formål Lekeplass Feltnavn BLK

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vektargata 5G	H0303	21/4/0/3	71,1	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULVIN THOMAS 220196*****	Eiendomsrett 1/1	v/ Per M R Hanger Postboks 3 7221 MELHUS	Bosatt

Vegadresse: Vektargata 5 G		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	7650 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300634496		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	31.12.2018

1: Bygning 300634496: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 31.12.2018

Bygningsdata			
Næringsgruppe	Forretningsmessig tjenesteyting (N)	BRA Bolig	2666
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1758
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4424
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygg areal	1169
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	30

Bygningsstatushistorikk		
Bygningsstatus	Dato	Reg_dato
Igangsettingstillatelse	18.07.2017	26.07.2017
Midlertidig brukstillatelse	04.12.2018	05.12.2018
Ferdigattest	31.12.2018	02.01.2019

Etasjer							
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	431	0	431	0	0	0
H04	8	713	0	713	0	0	0
H03	8	713	0	713	0	0	0
H02	8	713	0	713	0	0	0
H01	1	96	832	928	0	0	0

K01	0	0	926	926	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	VEKTARGÅRDEN BORETTSLAG	Org.nr	921550987
Adresse	Postboks 213, 7651 VERDAL	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	21/4/0/3	0	

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til for ordinær generalforsamling for 2021 for Vektargården Borettslag. Generalforsamling avholdes på BoMidt Verdal torsdag 19.05.2022, klokken 17:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøte, stemmeberettigede og fullmakter
Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Bodil Nessemo

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var styreleder kr 25 000, styremedlemmer kr 7 000 og varamedlemmer kr 500 pr møte

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Ole Petter Segtnan til 2023
Styremedlem: Olav Sisselvold til 2023
Styremedlem: Anniken Myhre til 2022
Vara: Kjetil Selnes til 2022
Vara: Anne Kristin Holmlil til 2022

4.1 Valg av styremedlem
Anniken Myhre er på valg

4.2 Valg av varamedlem
Kjetil Selnes og Anne Kristin Holmlil er på valg

4.3 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling for 2023

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Forslag om to almannamøter pr. år utenom generalforsamlingen, f.eks sommer/høst og vinter

5.2 Det utarbeides et hefte/ skriv som forteller noe om «husregler» opplysninger om bofellesskapet.
Det kan være ting som: Reservenøkkel, snømåking, plenklipping, bruk av takterrasse, o. L

Disponible midler Vektargården Borettslag

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Disponible midler		
A. Disponible midler IB	1 013 644	619 714
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	10 302	409 555
Tilbakeføring avskrivninger	16 728	6 875
Kjøp / salg anleggsmidler	-110 731	-22 500
B. Årets endring disponible midler	-83 701	393 930
C. Disponible midler UB	929 942	1 013 644
Omløpsmidler	1 118 975	1 179 344
- Kortsiktig gjeld	189 033	165 700
C. Disponible midler	929 942	1 013 644

Resultat Vektargården Borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		850 178	865 253	852 209	880 000
Andre leieinntekter		3 000	0	0	0
Renter		1 376 020	1 766 289	1 378 560	1 378 560
TV/Internett		143 318	0	143 640	143 640
Målingsbaserte inntekter		249 432	219 936	250 000	275 000
Andre driftsinntekter		37 004	17 640	10 000	0
Sum inntekter		2 658 952	2 869 118	2 634 409	2 677 200
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	44 499	37 653	34 230	45 640
Revisjonshonorar		3 653	7 544	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		116 097	104 853	116 000	126 000
Andre forvaltningstjenester		1 975	5 125	5 000	5 500
Andre fremmede tjenester		20 898	0	10 000	17 000
Vedlikehold	2	384 593	60 062	78 500	101 500
Renhold, fellesareal		78 614	46 145	48 000	50 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 893	14 529	2 000	2 000
TV/Internett		116 090	102 144	143 640	143 640
Forsikring	3	73 979	61 609	86 500	87 500
Energi og strøm		342 234	214 351	275 000	300 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 768	1 854	1 000	2 500
Porto		1 320	3 413	2 000	2 000
Kontingenter		10 935	10 935	11 100	11 700
Kommunale avgifter	4	281 854	282 533	310 200	317 400
Andre driftsutgifter	5	5 838	22 196	8 500	7 000
Bomiljø		30 035	800	0	0
Avskrivninger	7	16 728	6 875	0	0
Sum driftskostnader		1 534 002	982 620	1 140 670	1 228 380
Driftsresultat					
Driftsresultat		1 124 950	1 886 498	1 493 739	1 448 820
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 539	1 242	0	0
Rentekostnad		1 116 186	1 478 185	1 378 560	1 378 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 114 647	-1 476 943	-1 378 560	-1 378 560
Resultat som overføres fri egenkapital		10 302	409 555	115 179	70 260

Balanse Vektargården Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	3 076 575	3 076 575
Bygninger	6, 12	111 880 000	111 880 000
Andre driftsmidler	7	109 628	15 625
Sum anleggsmidler		115 066 203	114 972 200
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	-3 391	18 278
Andre kortsiktige fordringer	9	16 000	16 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 106 366	1 145 066
Sum omløpsmidler		1 118 975	1 179 344
SUM EIENDELER		116 185 179	116 151 544

Balanse Vektargården Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Fond/ avsetninger		80 000	80 000
Opptjent egenkapital		875 844	875 844
Årets resultat		10 302	0
Sum egenkapital		1 116 146	1 105 844
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	68 928 000	68 928 000
Borettsinnskudd	11	45 952 000	45 952 000
Sum langsiktig gjeld	12	114 880 000	114 880 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 171	31 226
Leverandørgjeld		23 354	32 864
Annen kortsiktig gjeld		158 508	101 611
Sum kortsiktig gjeld		189 033	165 700
SUM GJELD		115 069 033	115 045 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 185 179	116 151 544

31.12.2021
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Ole Petter Segtnan Leder	Olav Sisselvold Styremedlem	Anniken Myhre Styremedlem
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

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

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

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

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2021	2020
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	39 000	33 000
Arbeidsgeberavgift	5 499	4 653
Sum	44 499	37 653

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2021	2020
Sommer- og vinterkostnader	12 275	1 730
Reparasjon og vedlikehold bygninger	270 826	16 039
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	75 726	25 816
Reparasjon og vedlikehold uteområde	220	2 898
Endring i vedlikeholdsavsetning	5 115	0
Reparasjon og vedlikehold annet	20 431	13 580
Sum	384 593	60 062

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

Note 3 - Forsikring

	2021	2020
Forsikringskadesaker	0	-10 000
Forsikringspremie	70 109	66 768
Premie sikringsfond felleskostnader	3 870	4 841
Sum	73 979	61 609

Note 4 - Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	165 707	137 350
Eiendomsskatt	116 147	145 183
Sum	281 854	282 533

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
Generalforsamling/Styresmøter	0	2 250
Bank og kortgebyrer	5 970	5 946
Andre gebyrer	58	0
Andre kostnader	-190	14 000
Sum	5 837	22 196

Note 6 - Bygninger

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 076 575	111 880 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 076 575	111 880 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 076 575	111 880 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning Tomtens verdi på kjøpstidspunktet er kr 3 076 575.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Skilt med lys	Utstyr takterrasse
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 500	0
Årets tilgang :	0	110 731
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 500	110 731
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 375	9 228
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 125	101 503
Årets avskrivninger :	7 500	9 228
Anskaffelsesår :	2020	2021
Antatt levetid i år :	3	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2021	2020
Fordringer kunder	850	0
Restanser felleskostnader	-4 241	18 278
Sum	-3 391	18 278

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

Note 9 - Andre fordringer

	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	16 000	16 000
Sum	16 000	16 000

Note 10 - Pantegjeld

	DnB NOR Finans AS
Kreditor:	32555
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2018
Opptaksår:	2,02 %
Rentesats:	Nibor + 1,20
Betingelser:	01.12.2048
Beregnet innfridd:	68 928 000
Opprinnelig lånebeløp:	68 928 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	68 928 000
Lånesaldo 31.12:	68 928 000
Saldo 5 år frem i tid:	68 928 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 294 000	3 294 000
	1	3 114 000	3 114 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 874 000	2 874 000
	1	2 694 000	2 694 000
	1	2 610 000	2 610 000
	1	2 514 000	2 514 000
	1	2 478 000	2 478 000
	1	2 394 000	2 394 000
	2	2 334 000	4 668 000
	1	2 310 000	2 310 000
	2	2 250 000	4 500 000
	1	2 244 000	2 244 000
	2	2 190 000	4 380 000
	1	2 154 000	2 154 000
	2	2 130 000	4 260 000
	2	2 070 000	4 140 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 010 000	4 020 000
	3	1 914 000	5 742 000
	1	1 890 000	1 890 000
	1	1 674 000	1 674 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 32555 har første avdrag 01.03.2029 med kr 672 401	1	3 294 000	10 711
	1	3 114 000	10 126
	1	2 940 000	9 560
	1	2 874 000	9 345
	1	2 694 000	8 760
	1	2 610 000	8 487
	1	2 514 000	8 175
	1	2 478 000	8 058
	1	2 394 000	7 785

Noter 2021 Vektargården Borettslag

Pantegjeld

2	2 334 000	7 589
1	2 310 000	7 511
2	2 250 000	7 316
1	2 244 000	7 297
2	2 190 000	7 121
1	2 154 000	7 004
2	2 130 000	6 926
2	2 070 000	6 731
1	2 034 000	6 614
2	2 010 000	6 536
3	1 914 000	6 224
1	1 890 000	6 146
1	1 674 000	5 443

Det er mulighet for å opprette avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

Noter 2021 Vektargården Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	45 952 000	45 952 000
Sum	45 952 000	45 952 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 114 890 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 114 956 575.

Resultat og balanse med noter for Vektargården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vektargården Borettslag		
Styreleder	Ole Petter Segtnan (sign.)	30.04.2022
Styremedlem	Olav Sisselvold (sign.)	29.04.2022
Styremedlem	Anniken Myhre (sign.)	29.04.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vektargården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vektargården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 2. mai 2022
Ernst & Young AS


Torge Eggen
statsautorisert revisor

Hei.
Innmelding av saker til generalforsamlingen:

Sak 1. Forslag om to almannamøter pr. år utenom generalforsamlingen, f.eks sommer/høst og vinter

Sak 2. Det utarbeides et hefte/ skriv som forteller noe om «husregler» opplysninger om bofellesskapet.
Det kan være ting som: Reservenøkkel, snømåking, plenklipping, bruk av takterrasse, o. L

Mvh Tor Barli

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Vektargården Borettslag.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes i/på BoMidt Verdal fredag 10.06.2022 09:00

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøte, stemmeberettigede og fullmakter
Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

1.6 Innglassing av balkong

Andel 22 (leilighet 5B) og andel 26 (leilighet 5F) søker om godkjenning til innglassing av balkong.

Angående utforming så vises det til vedtektene 5-1 (7):
Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret
slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

Forslag til vedtak: Søknaden om innglassing godkjennes og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle eventuelle framtidige søknader om innglassing. Utgifter i forbindelse med bygging og montering av innglassing belastes den enkeltes andelseier som ønsker å bygge dette.

1.7 Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

I forbindelse med søknad av innglassing av balkonger i leilighet 5B og 5F, er det behov for en endring av vedlikeholdsplikt av disse i vedtektene.

De andelene som er solgt fra utbygger med innglassing, er det borettslaget som har vedlikeholdet.

Det søkes om at innglassinger bygd i ettertid også skal inkluderes i borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslag til endring i vedtekter er markert i rødt.

Forslag til vedtak: Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglassinger som har blitt bygd i ettertid på andeler som originalt ikke er solgt med dette. Forutsetningen for dette er at innglassingen har blitt bygd iht. styrets utforminger.

Vedtekter

for Vektargården borettslag org nr. 921550987

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 07.11.18. sist endret 11.03.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

(1) Boligbyggelaget Midt AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Vektargården borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden, som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) 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.

(4) 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.

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

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

(7) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjoner eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, kan eie tjue prosent av andelene i tillegg som kan eies etter § 4-2 første ledd

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) 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) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere som trenger lading til EL-bil benytter godkjent ladestasjon og betaler etter forbruk.

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

(6) 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 tungveidende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

De andelene som er solgt fra utbygger med innglassing, er det borettslaget som har vedlikeholdet. **Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglassinger som har blitt bygd i ettertid på andeler som originalt ikke er solgt med dette. Forutsetningen for dette er at innglassingen har blitt bygd iht. styrets utforminger.**

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framtmøtte 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 om skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

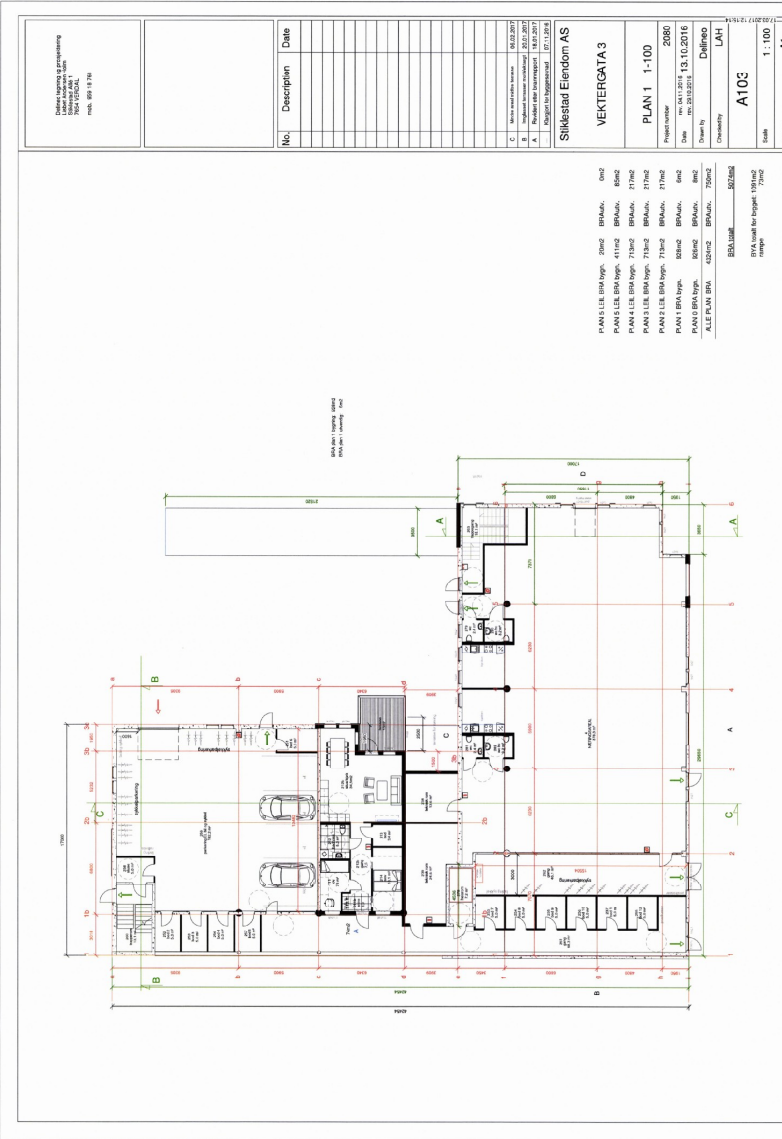
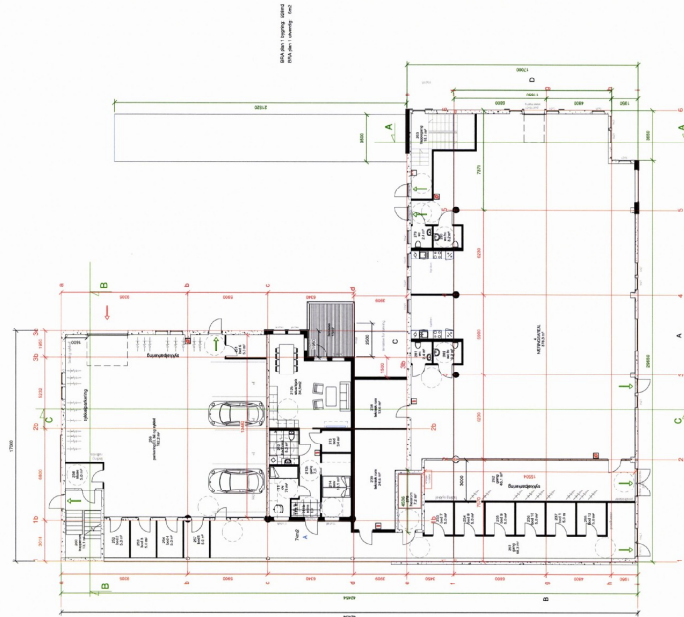
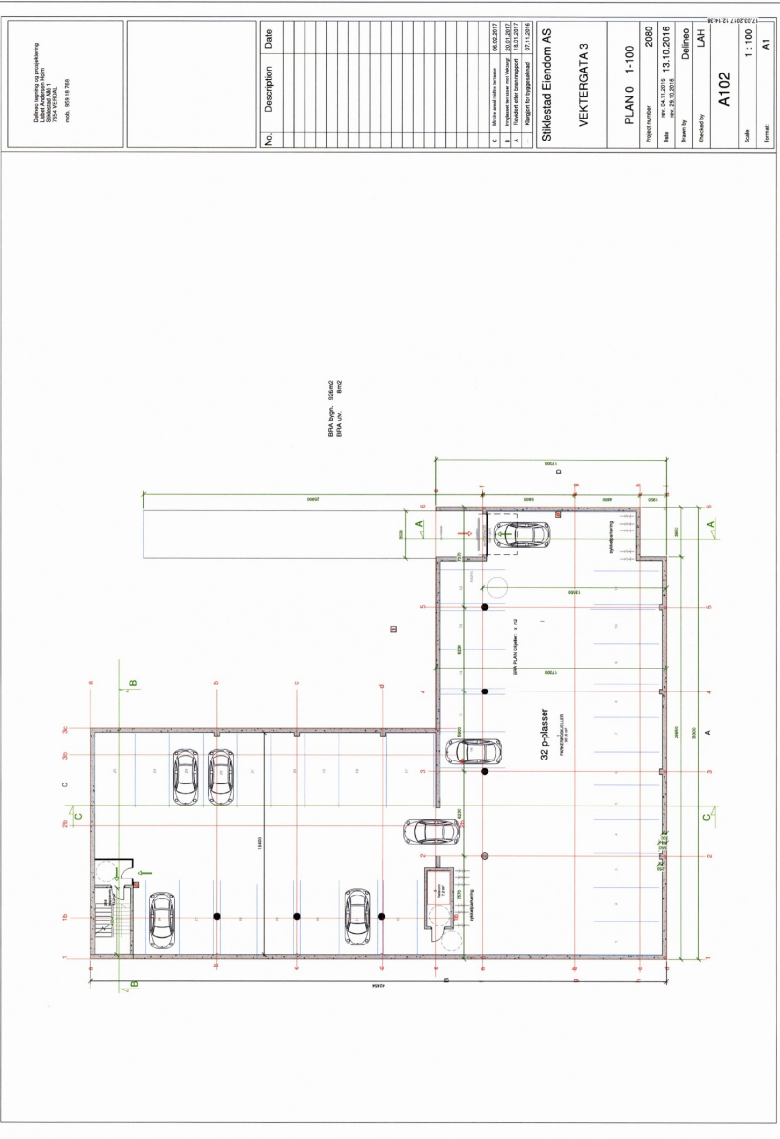
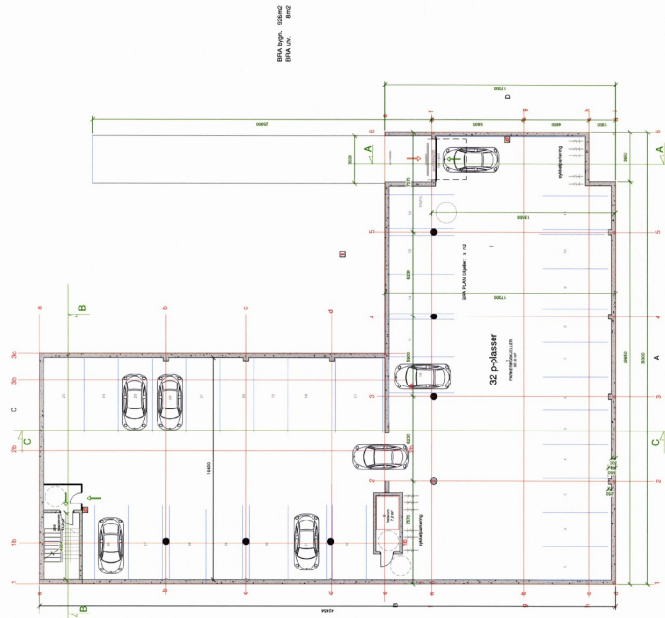
- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

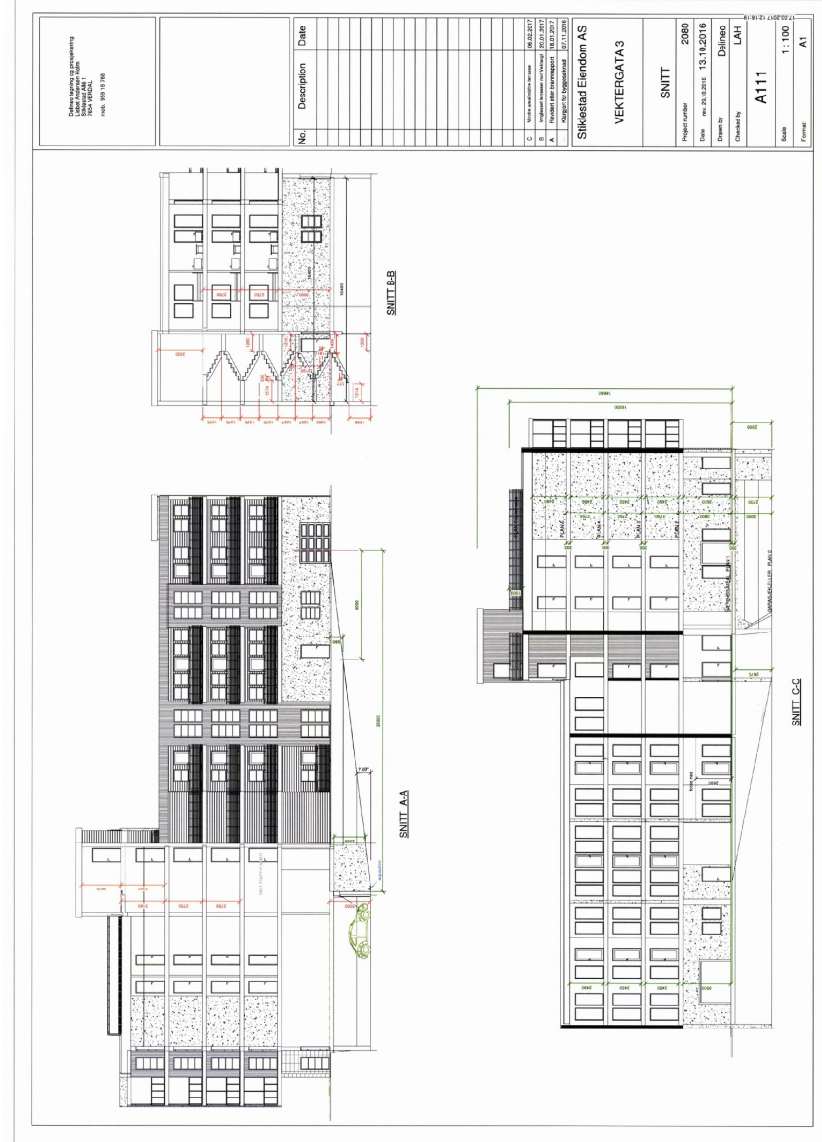
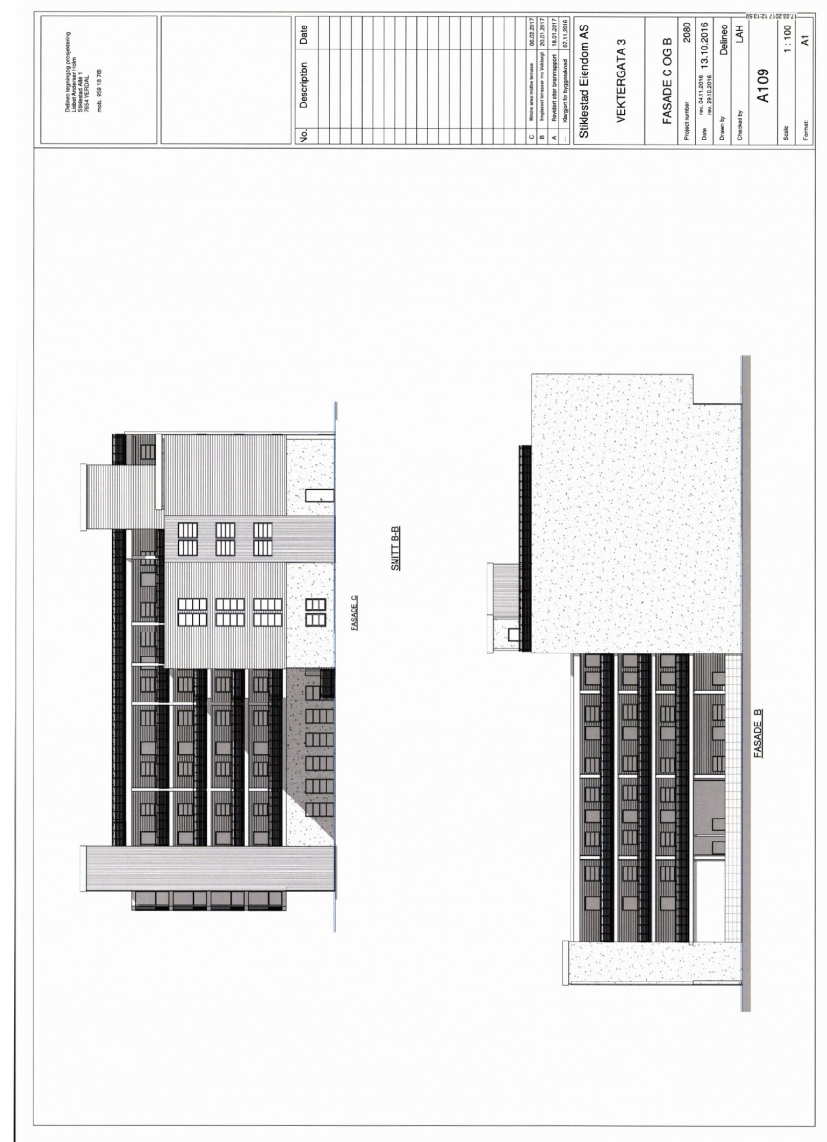
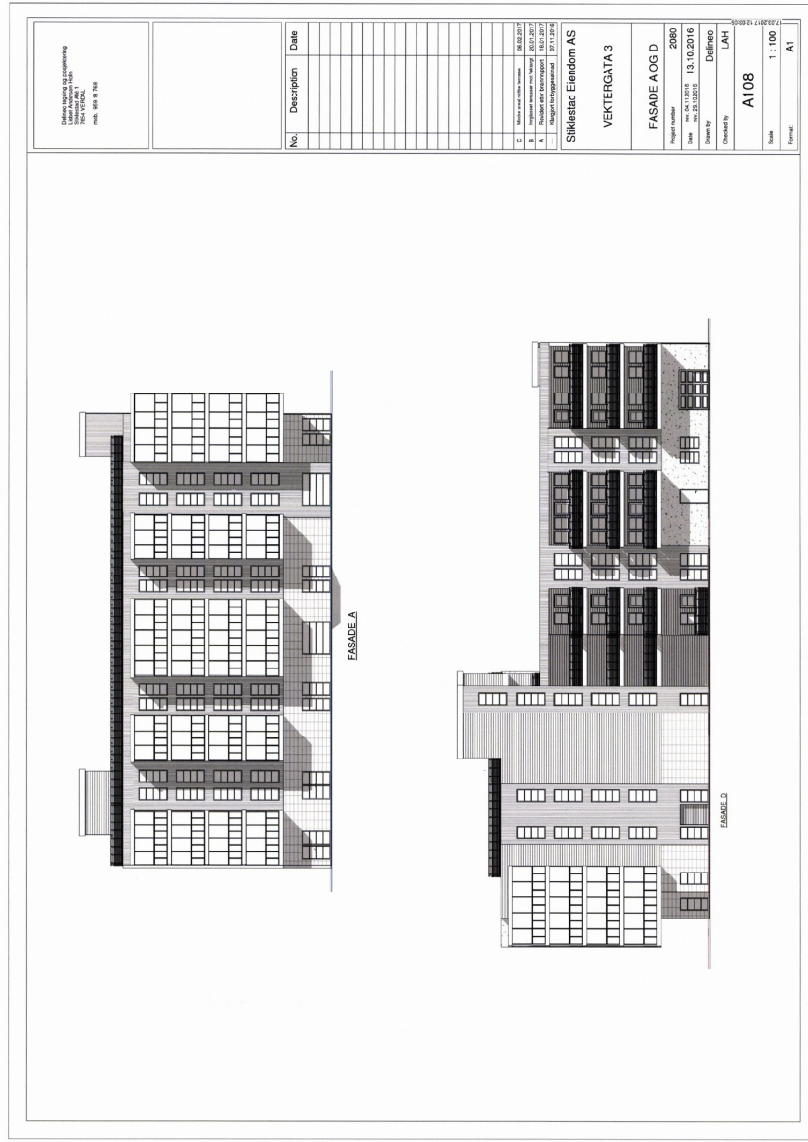
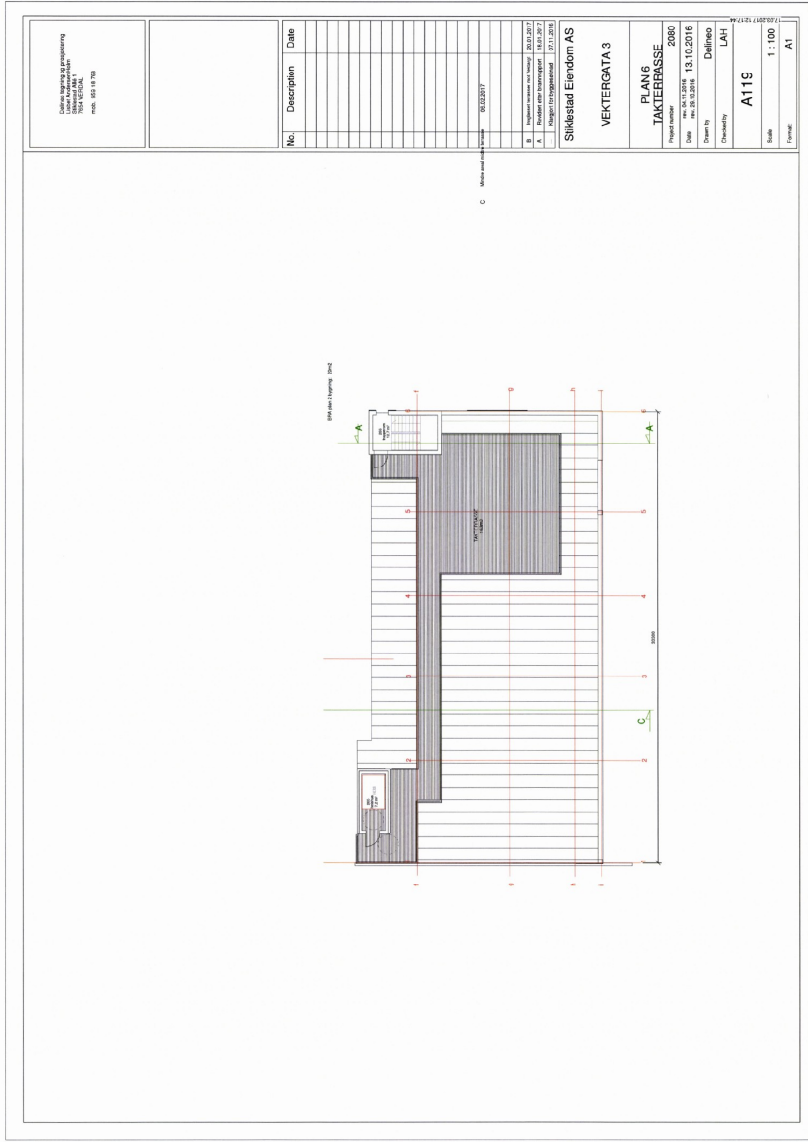
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.









Oppdragsnr.: Feil! Fant ikke referanseskilden.
Dokument nr.: Reg002
Revisjon: D01

Detaljregulering av Vektargata 3 og 5

ordfører sign.

Feil! Fant ikke referanseskilden.

Oppdragsnr.: Feil! Fant ikke referanseilden.
Dokument nr.: Reg002
Revisjon: D01

LOKALMEGLEREN & PARTNERS AVD LEVANGER
MOAFJÆRA 8 A
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 72-23-0052 (Gjertrud Vinne)
Vår referanse: 3109655/20801479
Bestilling: C3 2023-03-09 (7) 52

Dato
09.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekræftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
932747	200	25.6.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5038 VERDAL	21	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Rekurrent av tinglysning

Organisasjonsnr. Navn
938587418 VERDAL KOMMUNE

Rekurrent(er) av foretning

Fødselsdato/Origin Navn
984676956 STIKLESTAD EIENDOM AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5038	21	4

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5038	21	4	0	1
5038	21	4	0	2
5038	21	4	0	3

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rettskopi bekreftes
Thomas Johnstad

Løpenummer for foretning: 602364717
Vedlegg: Ja

Adresse
Postboks 24, 7651 VERDAL

Bruksenhet
Adresse
Skoleparken 3, 7604 LEVANGER

Opknr.: 982747 Tinglyst: 25.06.2018
STATENS KARTVERK

KOPI

Old B. Sivertsen

21.05.2018 10:17

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)											
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.											
Kommunens navn				Kommunens adresse				Kontaktperson			
Verdal											

1. Opplysninger om Innsenderen											
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).											
Navn				Fødselsnr./Org.nr.				E-postadresse			
Stiklestad Eiendom Vektargården AS				918 411 097				farstad@bygginvest.no			
Adresse				Postnummer				Poststed		Telefonnummer	
Skoleparken 3				7604				Levanger		478 00 000	

2. Opplysninger om eiendommen											
Kommuner.		Kommunens navn		Gårdsnr.		Bruksnr.		Festnr.			
5038		Verdal		21		4					

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))											
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		Navn								Eierandel (oppgitt som brøk)	
984 676 956		Stiklestad Eiendom AS								1/1	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.											
Dermed eiendommen grüdes oppdelt i flere enn seksat seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samselskrak (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (trever oppmålingsforetning) BG = tilleggsareal bygning og grunn (trever oppmålingsforetning)			
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	220	13	25		37		49			
2	N	180	14	26		38		50			
3	SB	2311	B	15		27		39		51	
4			16			28		40		52	
5			17			29		41		53	
6			18			30		42		54	
7			19			31		43		55	
8			20			32		44		56	
9			21			33		45		57	
10			22			34		46		58	
11			23			35		47		59	
12			24			36		48		60	
Sum tellere: 2711				Nevner: 2711							

Dato		Innsenderens underskrift	
23/5-18			

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligs seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligs seksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 23/5-18 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 2 av 3

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligs seksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urdighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Levanger, 23/05-2018		Brynjar Førstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

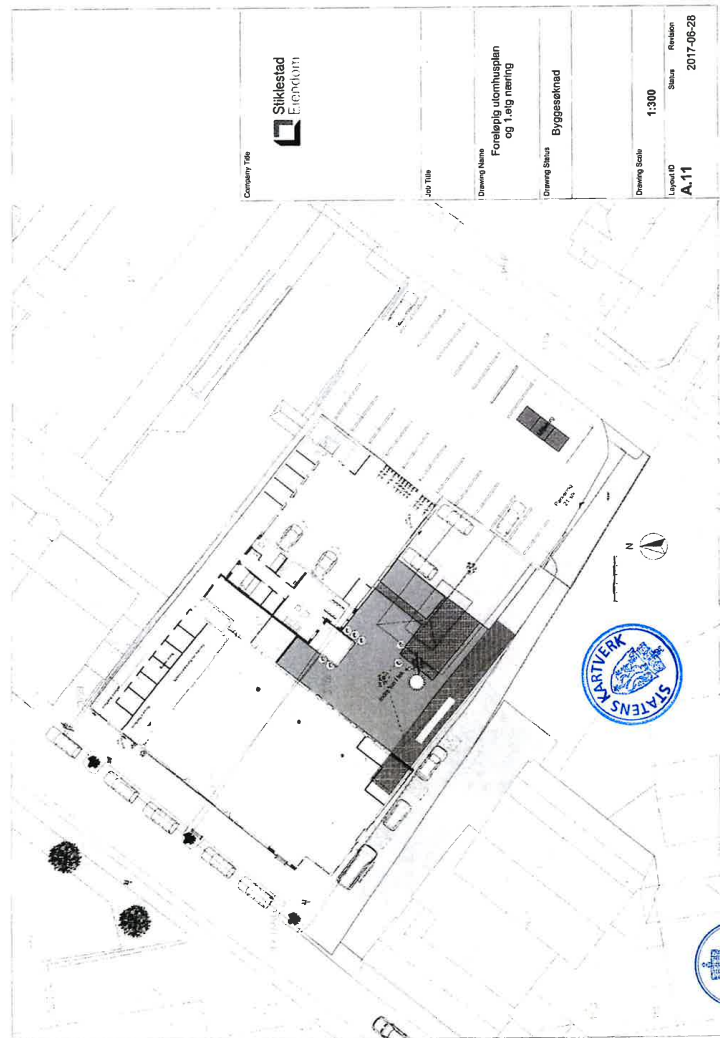
Kommunen.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.
5638	Vendal	21	4	
Dato 21.06.18	Underskrift Per A. Mathiesen	Stempel		

Dato 23/5-18 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

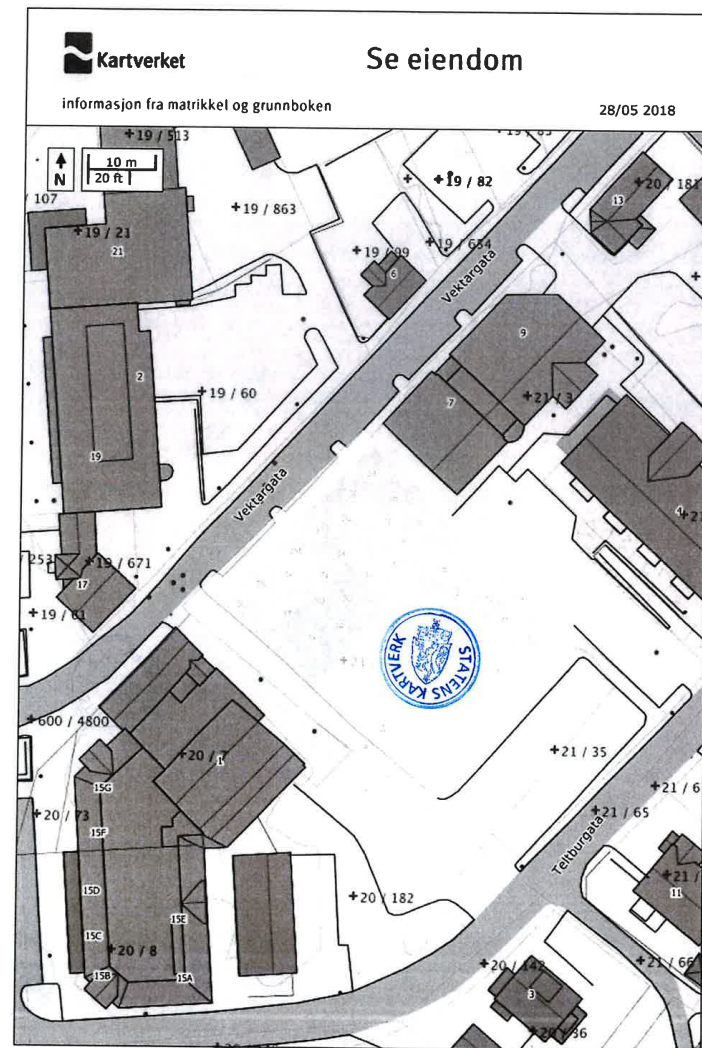


Side 3 av 3



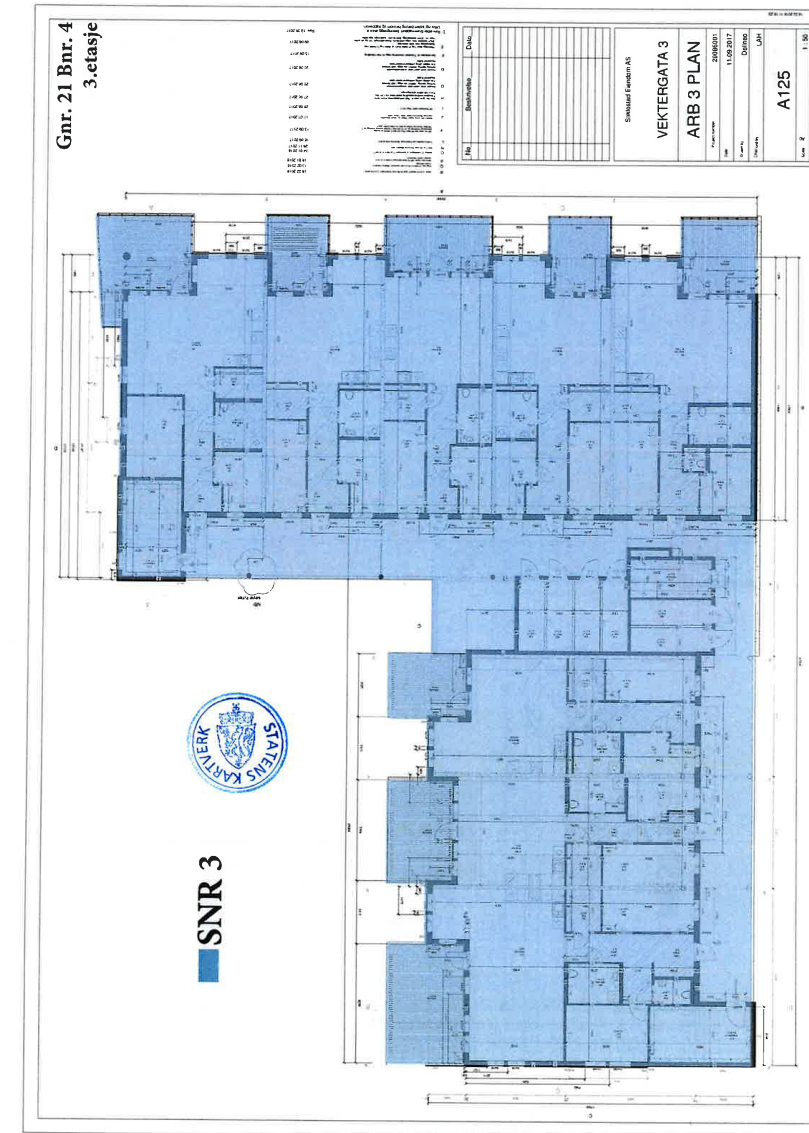
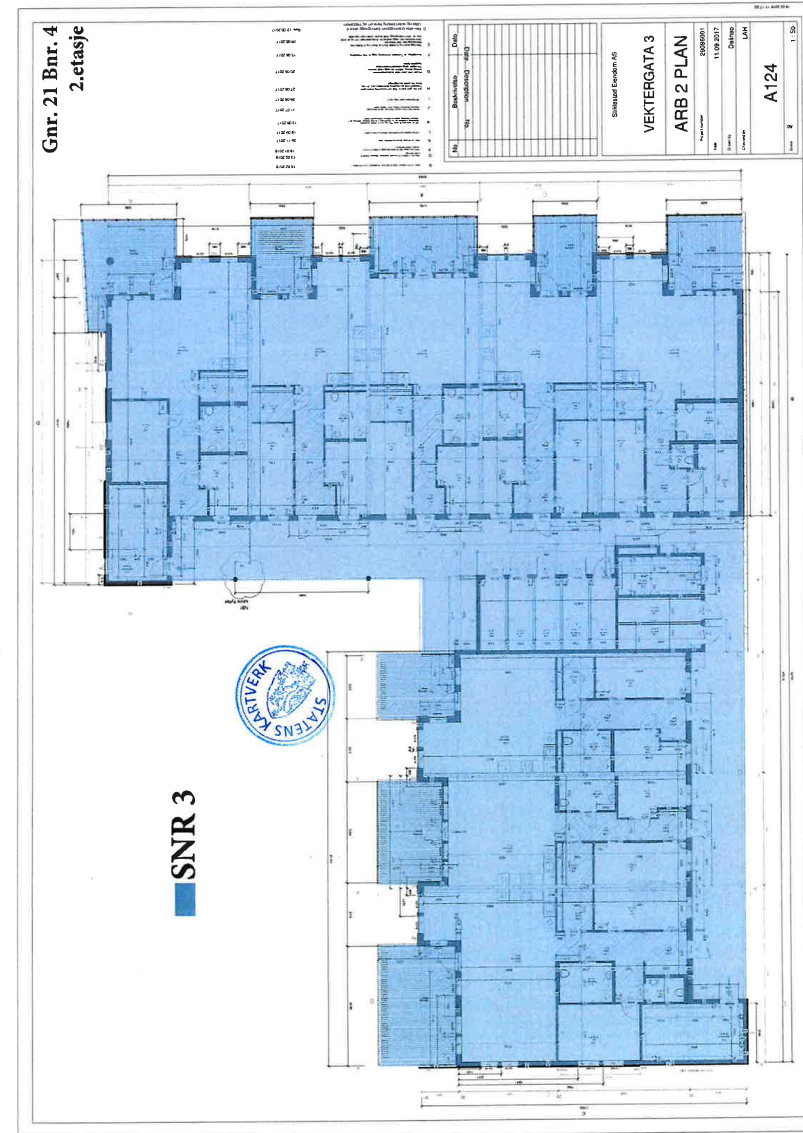
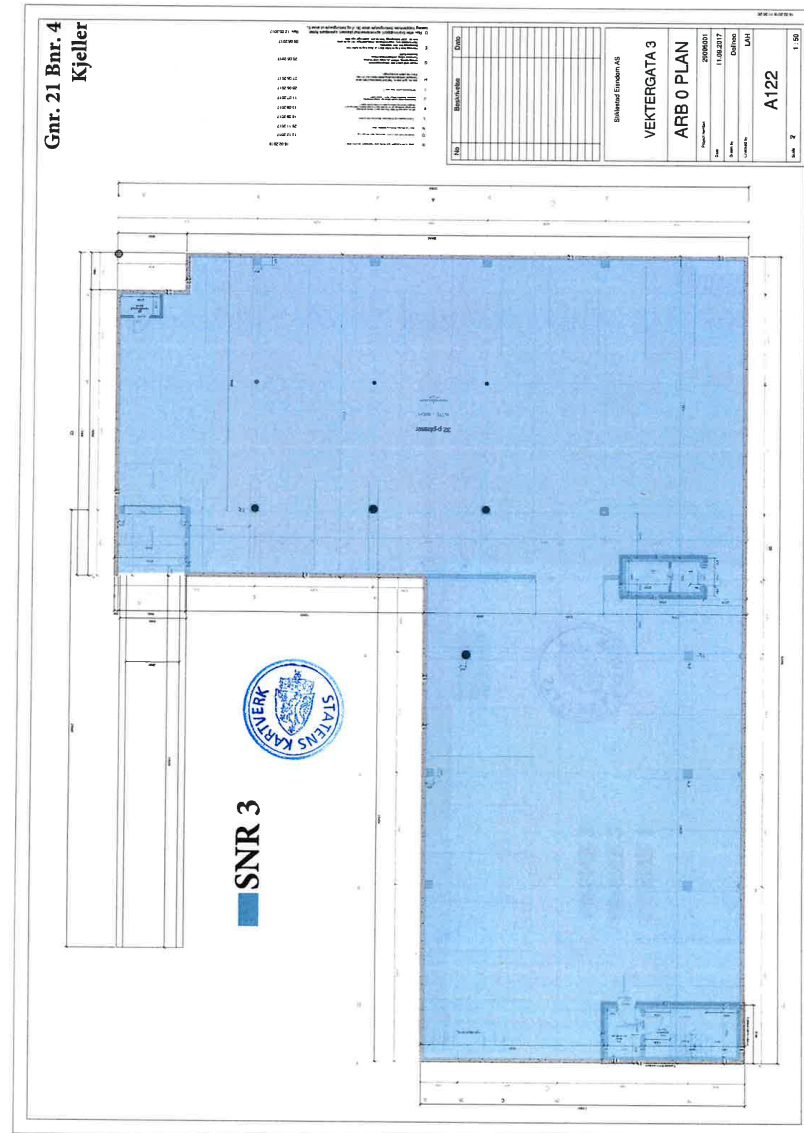
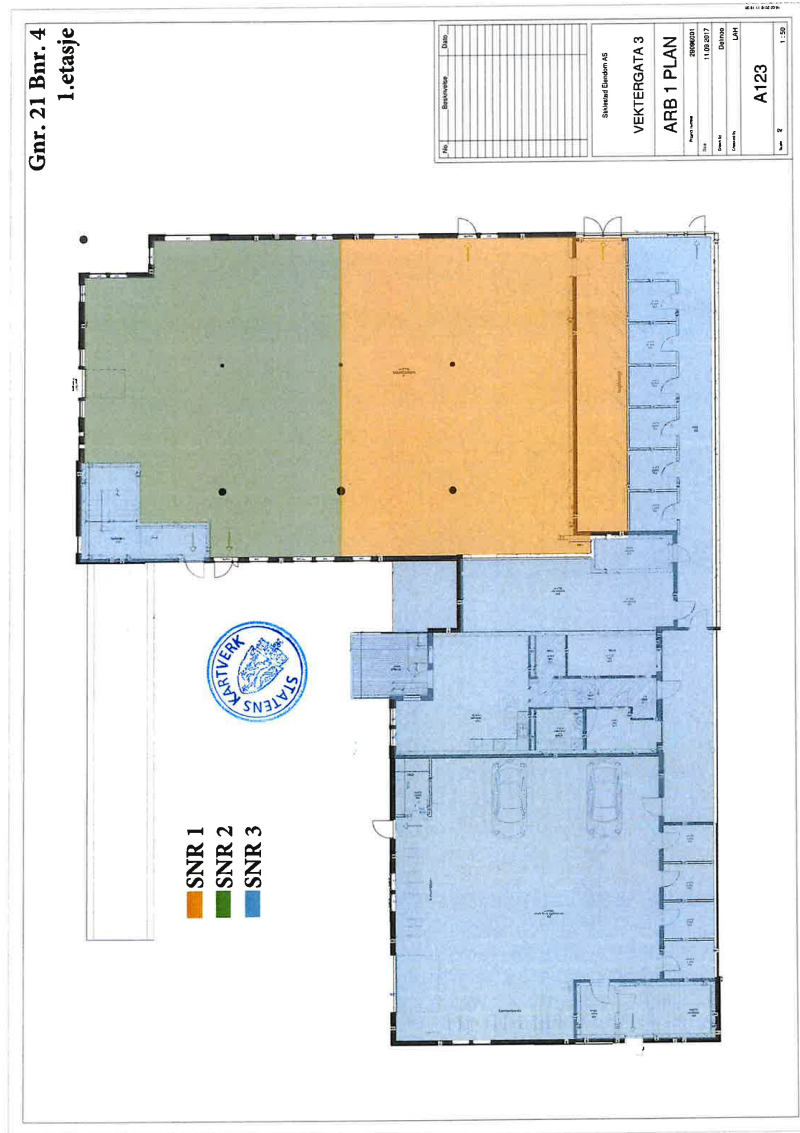
Utskrift

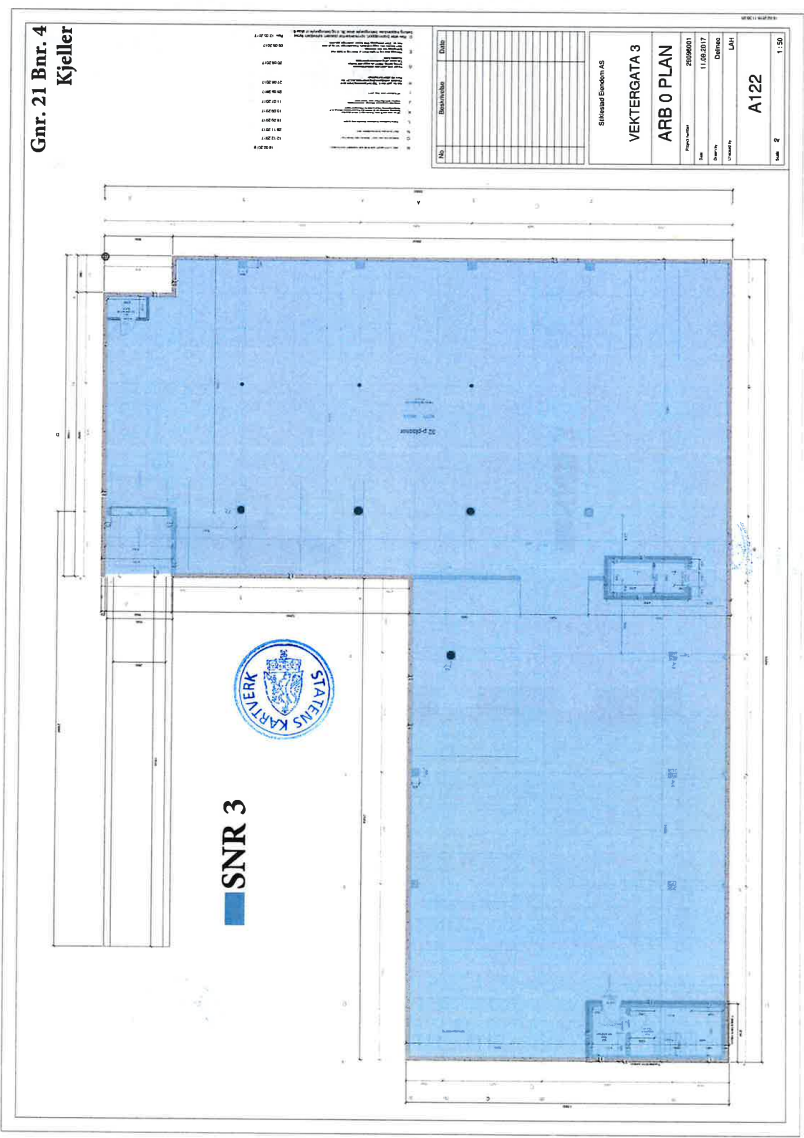
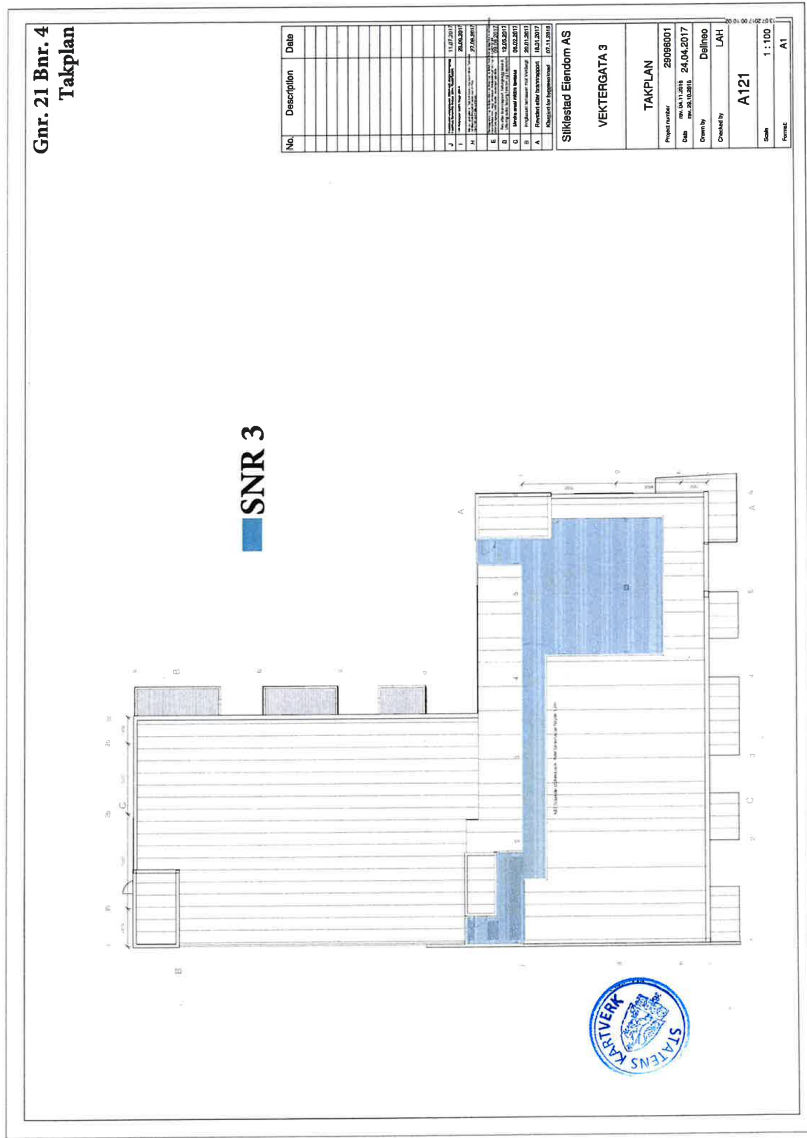
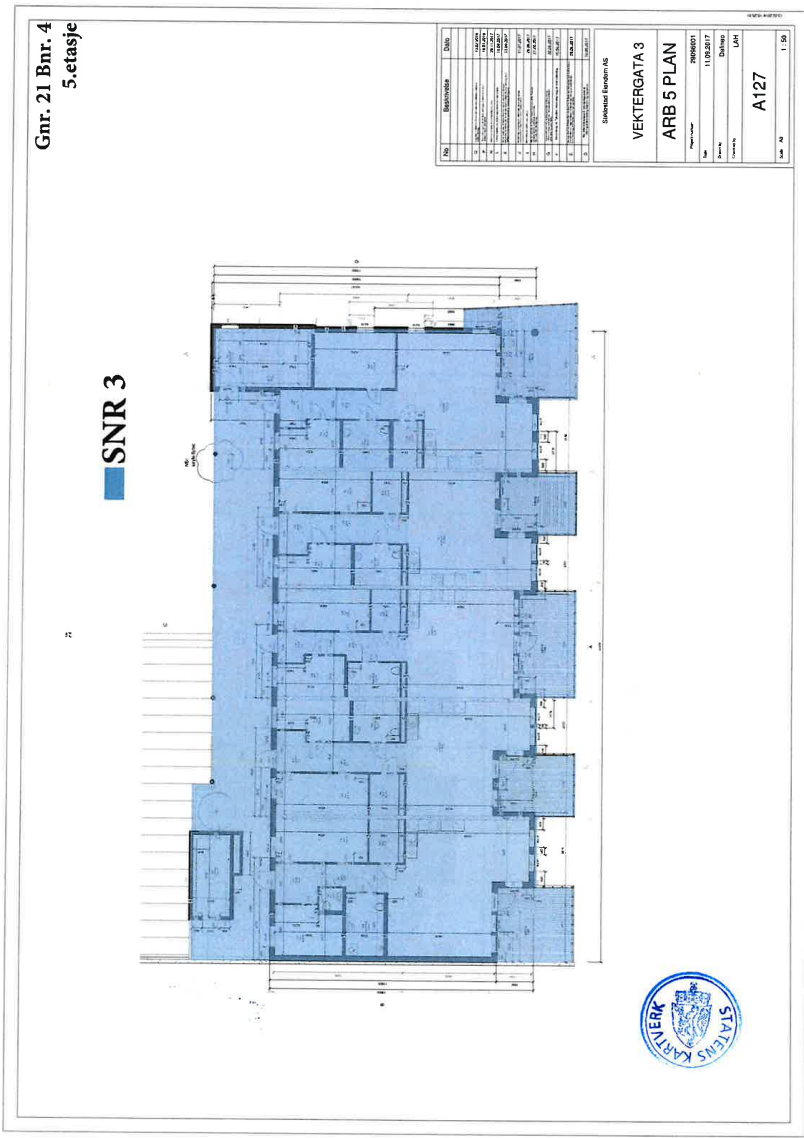
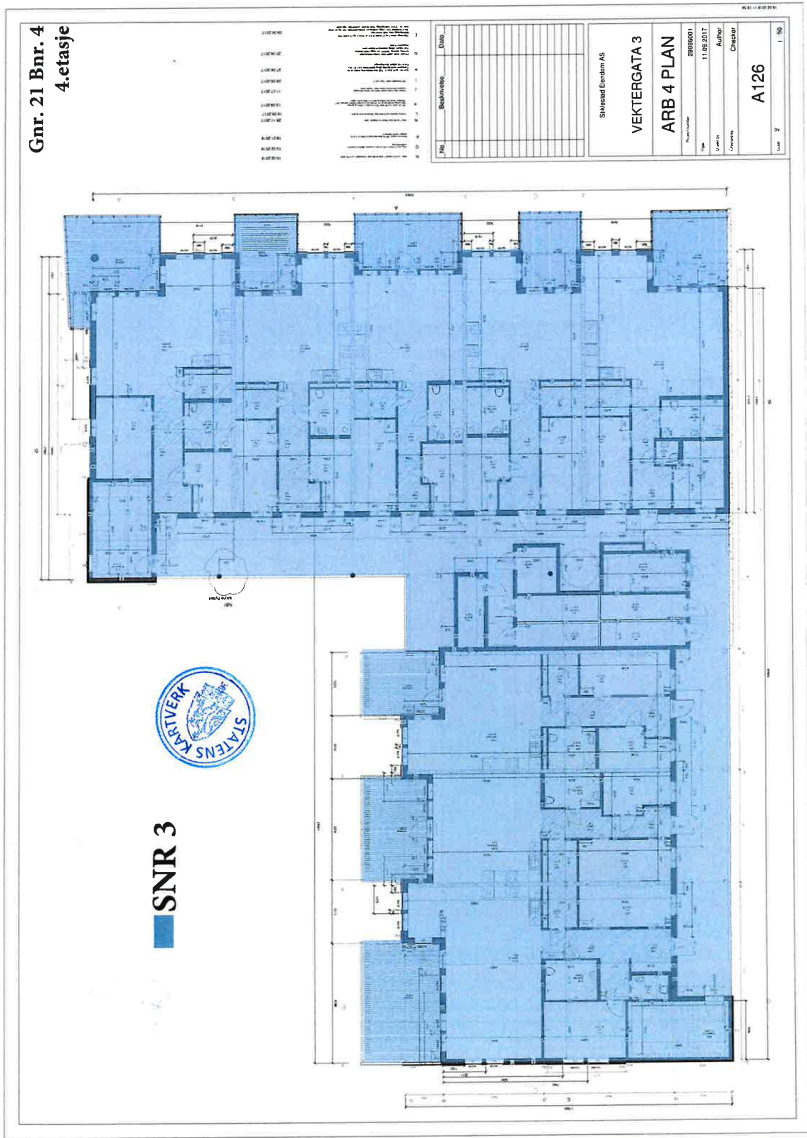
Side 1 av 1



<http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm>

28.05.2018







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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

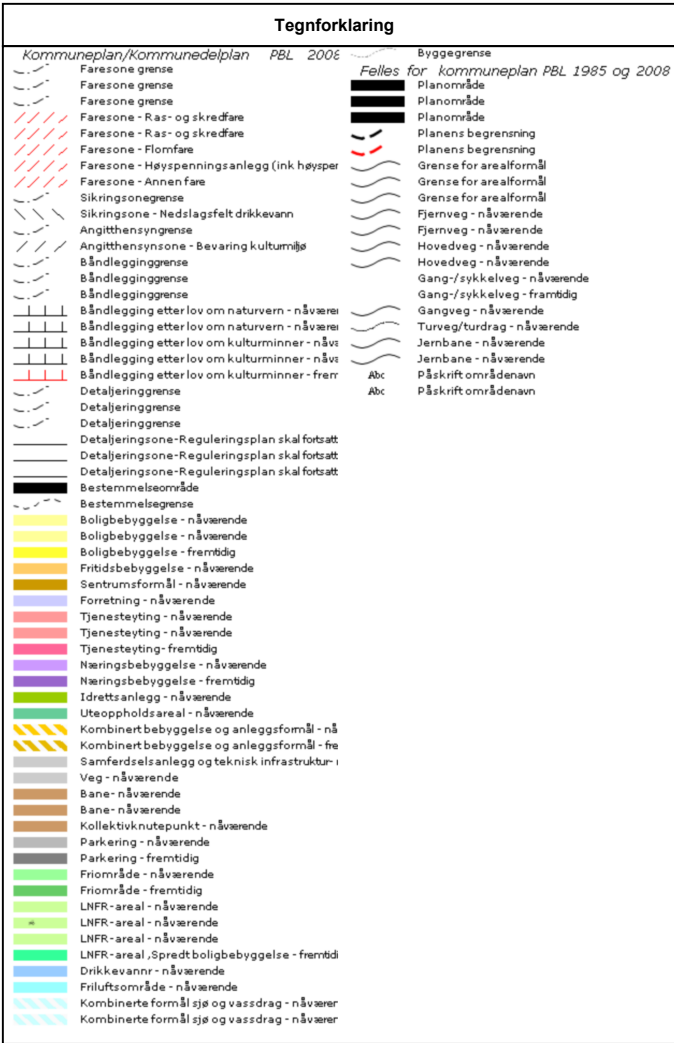
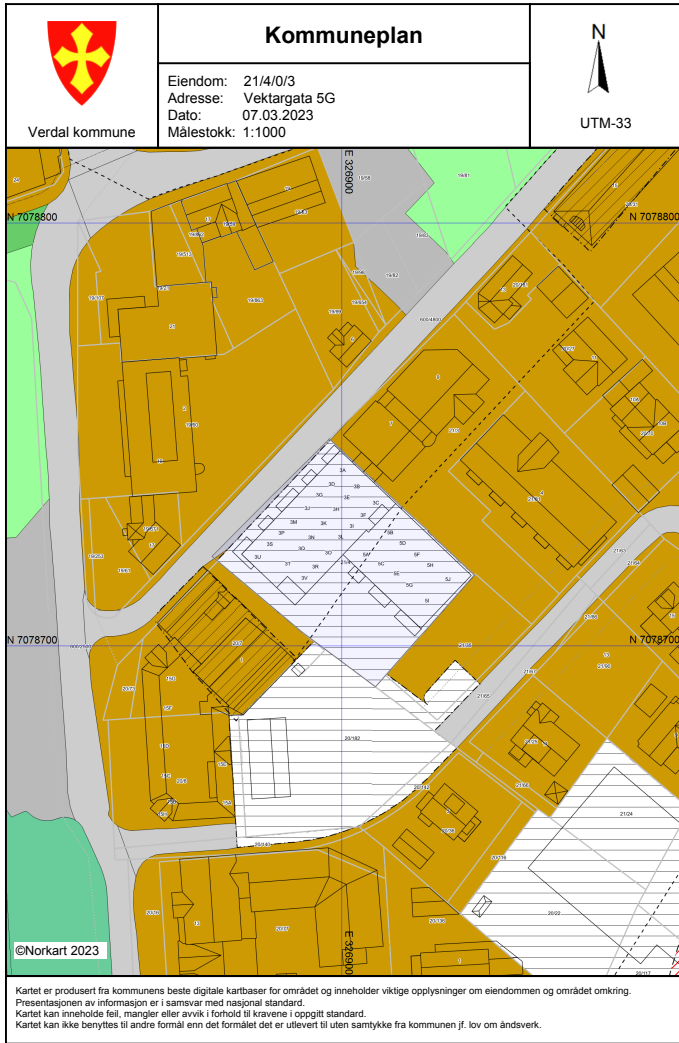
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

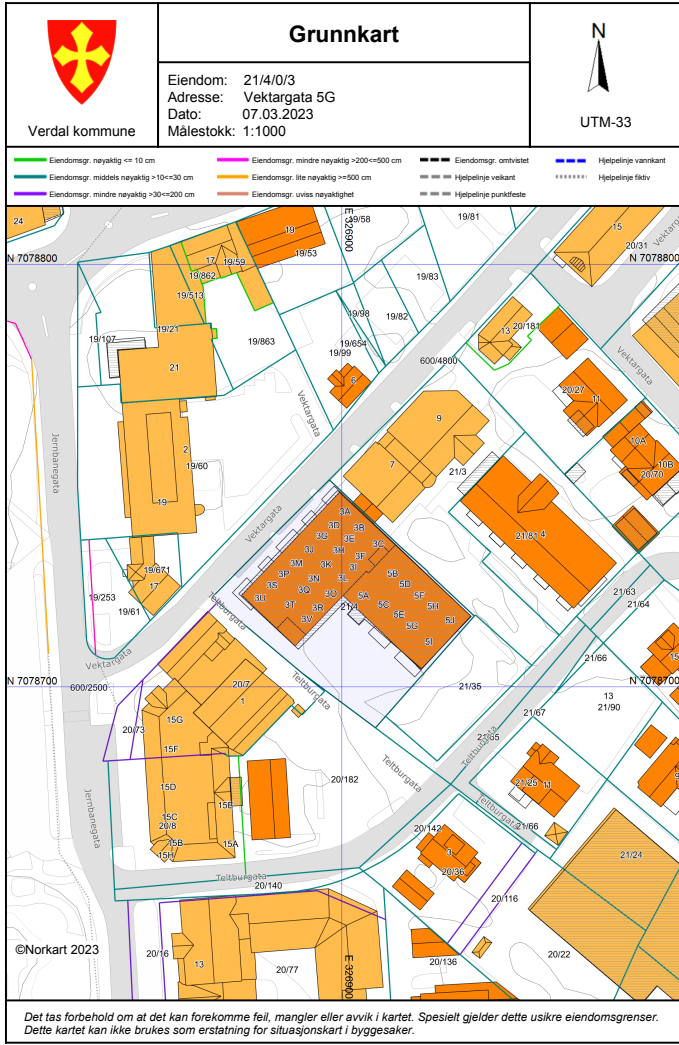
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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





Vektargata 5G

Nabolaget Verdalsøra sør/Tinna - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Verdal stasjon	2 min	🚶
Linje F7	0.2 km	
Verdal stasjon	2 min	🚶
Linje 605, 635, 640, 7503	0.2 km	
Trondheim Værnes	55 min	🚆

Skoler

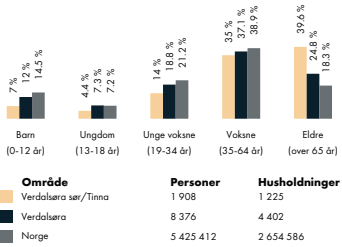
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.)	12 min	🚶
293 elever, 19 klasser	1.1 km	
Ørmelen skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
268 elever, 14 klasser	1.4 km	
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
419 elever, 30 klasser	1.1 km	
Verdal videregående skole	16 min	🚶
550 elever	1.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	2 min	🚶
---------------------------	-------	---

- Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100
- Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100
- Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maritvold barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
48 barn, 2 avdelinger	0.5 km	
Lekekroken barnehage (0-6 år)	6 min	🚶
2 avdelinger	0.5 km	
Reinsholm barnehage	7 min	🚶
76 barn, 4 avdelinger	0.6 km	

Dagligvare

Rema 1000 Verdal	2 min	🚶
Coop Mega Verdal	4 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	

Primære transportmidler

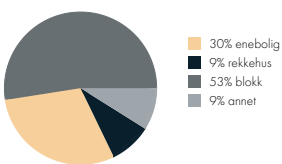
- Egen bil
- Sykkel

- Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100
- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100
- Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Verdalsøra barne- og ungdomsskole	12 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	1 km	
Tinden ballbane	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
Sprek Treningsenter	6 min	🚶

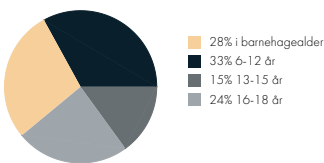
Boligmasse



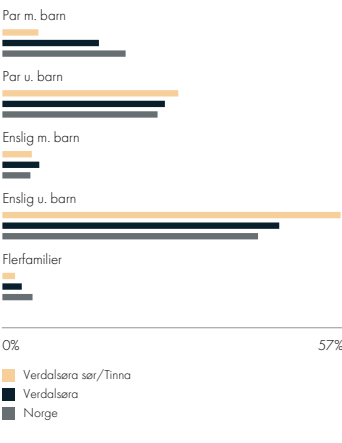
Varer/Tjenester

AMFI Verdal	3 min	🚶
Vitusapotek Amli Verdal	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

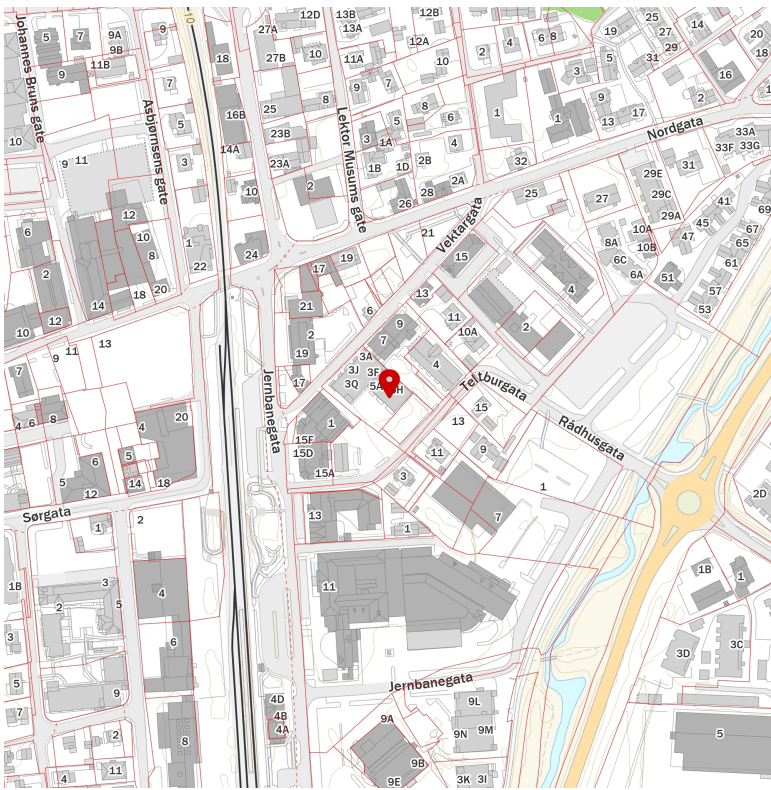
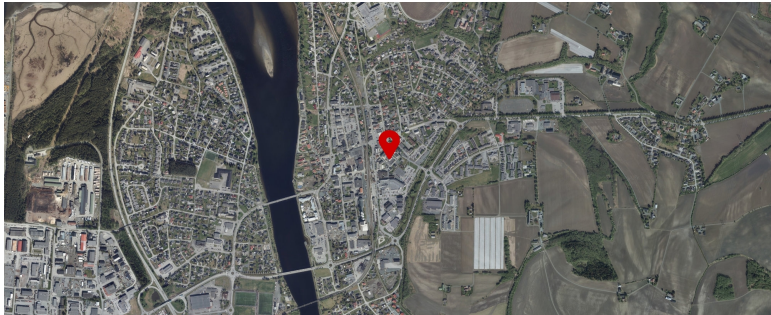


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.m. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.m. Copyright © Finn.no AS 2023



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

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

Boligkjøperforsikring

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

Flytteforsikring

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

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

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

Dobbel boligforsikring

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

Når gjelder forsikringen?

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

Egenandel

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

Priser på Boligkjøperpakken:

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

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

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og 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 forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

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
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 72230052 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Vektargata 5G, 7650 Verdal

Betegnelsen: GNR 21, BNR 4, snr 3 i Verdal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAV 1: PERSONNR:

NAV 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

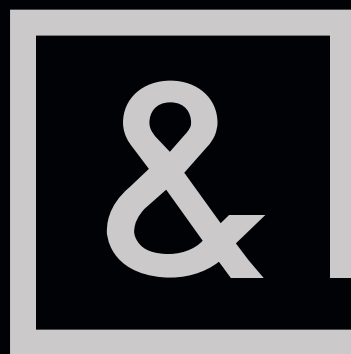
STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf: LOKALMEGLEREN

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. PARTNERS

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO