

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS		Oppdragsnr.	73240103
Adresse	Estvoldvegen 20 G			
Postnr.	7654	Sted	Verdal	
Er det dødsbo?	Nei ☒ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver Alf Andersson		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	Aug 23	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ☒ Ja ☐
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?			Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Alf	Etternavn	Andersson	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: _____
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: _____
- 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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: _____

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?



Nei



Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?



Nei



Ja

Kommentar:

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



Nei



Ja

Kommentar:

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



Nei



Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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



Nei



Ja

Kommentar:

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



Nei



Ja

Kommentar:

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



Nei



Ja

Kommentar:

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



Nei



Ja

Kommentar:

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. 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

Dato: 22-2-2024

Sted: Verdal

AH Andersson.

Signatur selger 1

Signatur selger 2

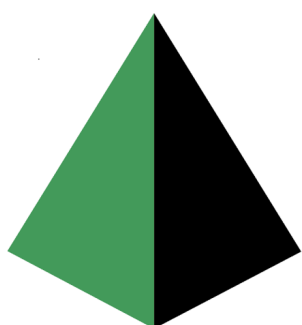
Tilstandsrapport

📍 Estvoldvegen 20G, 7654 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 23, bnr. 109

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 73 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 14.02.2024

Rapportdato: 23.02.2024

Oppdragsnr.: 19298-1275

Referansenummer: IX5191

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Stavrum

Uavhengig Takstingeniør

stians@takstmidt.no

477 56 678

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i et leilighetsbygg oppført i 2 etasjer.
Inspisert leilighet ligger i 2.etg. med adkomst via utvendig trapp og heis.
Utgang til terrasse fra stue.
Sportsbod på bakkeplan.
Leiligheten har oppvarming med vannbåren gulvvarme og strøm.

HOVEDKONKLUSJON:

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i leiligheten er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malte plater.
Innredet med uttak til vaskemaskin, en Nibe pumpe og fordelerskap for vann.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Badet er fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malte plater.
Innredet med vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med foldedører og baderomsinnredning med heldekkende servantrapp.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken er opplyst fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskeslag.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskemaskin, komfyr og et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	68	5	0	73
Sum	68	5	0	
Sum BRA	73			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

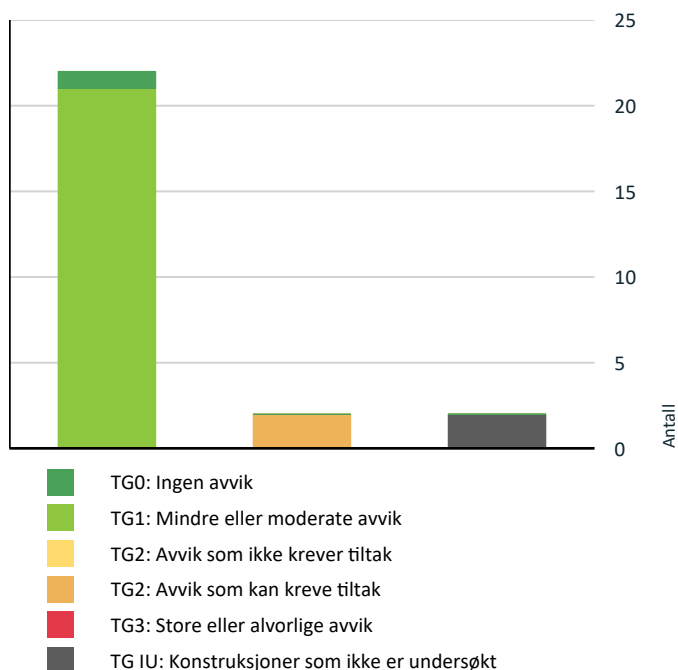
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje > Teknisk rom/vaskerom >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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/Kommenedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold 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.

Boligbygg med flere boenheter



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG



Takkonstruksjon/Loft

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

Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.

Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med isolerglass stemplet 2013.



Dører

Utadslående ytterdør fra 2013.

Utadslående balkongdør, med isolerglass i lav brystning fra 2013.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: MDF-plater, flis og våtromsplater.

Himling: Sparklet og malt gips/betong.

Parkett er noe slitt ellers normale alder og bruksslittasjer.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeåret i hvit utførelse uten profiler.

Skyvedør inn til vaskerom og et soverom.

Normale slitasje på leilighetens innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom i leiligheten er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malte plater.

Innredet med uttak til vaskemaskin, en Nibe pumpe og fordelerskap for vann.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluket har klemring.

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner med vannrør ligger i veggen mot sanitære installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Vanninstallasjoner med vannrør ligger i veggen mot sanitære installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Rommet har gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malte plater.

Innredet med vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med foldedører og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



Sluket har klemring med mansjett.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen synlig avrenning fra innebygd sisterne.

ETASJE > BAD

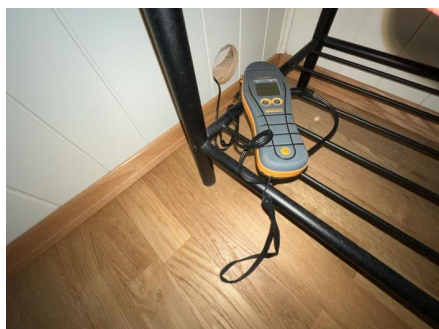
! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon over en Nibe F 470 pumpe.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er opplyst fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Integrerte hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besikket i rørskap.
Stoppekrane i skapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

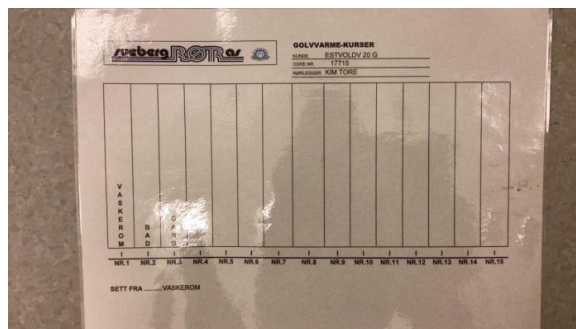
Leiligheten har balansert ventilasjon over en Nibe F 470 pumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann produserer over Nibe pumpen.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannboren gulvvarme over Nibe F 470 pumpe.
Fordelerstokker i samme rørskap som vannrør.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerommet.
Skapet inneholder automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

10. 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?

Ja På grunn av alder anbefales det en utvidet el-kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	68	5		73	10	
SUM	68	5			10	
SUM BRA	73					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue , Teknisk rom/vaskerom	Sportsbod	

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 byggt teknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2024	Alf Andersson	Kunde
	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	23	109		0	1591.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Estvoldvegen 20G							
Hjemmelshaver Estvoldvegen 20 Borettslaget							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom beliggende i nærheten av Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, skole, forretninger, jernbane og butikker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
25 500 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2024		Fremvist	0	Nei
Infoland.no	14.02.2024		Innhentet	0	Nei
Tegninger	14.02.2024		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Detaljregulering Reinsholm B2

Reguleringsbestemmelser

Datert 8/6 2012

Justert i henhold til vedtak i Komité plan og samfunn i Verdal 19.06.12

Justert 5/9 2012

Justert i henhold til Verdal kommunestyres vedtak 24.09.2012

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 24.09.2012, sak 83/12
Kunngjøring av planvedtak: 13.10.2012



1 Felles bestemmelser

1.1

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:750.
Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

1.2

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

1.3

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet og 2 plasser pr. enebolig/rekkehus, hvorav 5% skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede. Eventuelle utleieenheter i enebolig/rekkehus skal ha 1 parkeringsplass pr utleieenhet.

1.4

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering (inkl. sykkelparkering), gangforbindelser, uteopphold/lek med aktuelt utstyr, murer og beplantning/vegetasjon.

1.5

Ingen bygningsdel må komme nærmere vegkant enn 1,5 meter.

2 Planformål

2.1

Området disponeres til disse formål:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)
	Garasjeanlegg for bolig (G)
	Avfall, miljøtorg (M)
	Trafo(T)
	Felles lekeplass(L)

Samferdselsanlegg og
teknisk infrastruktur: Kjøreveg offentlig (o_V)
 Kjøreveg privat (p_V)
 Parkeringsplass (P)
 Gang- sykkelveg

Hensynssoner: Sikringssone – Frisikt

2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnytted til formål som vist på reguleringsplanen.

3 **Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B)**

3.1

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

3.2

Alle boliger skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

3.3

Byggeområder for boliger (B1, B2, B3,B4 og B5) inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 55 %.

3.4

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 7 boenheter med tilhørende carport/garasje. Innenfor område B2 tillates oppført inntil 8 boenheter med tilhørende boder og svalganger. Innenfor område B3 tillates oppført inntil 20 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor område B4 tillates oppført inntil 14 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. For eneboligene i rekke innenfor B4 tillates oppført tilhørende carport/garasje. Innenfor område B5 tillates oppført inntil 34 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus.

3.5

Det tillates ikke bygd kjeller på boligene.

3.6

Høyden på topp grunnmur skal minimum være på kote 4,75 m NN54.

3.7

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.

Boligen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader og ved saltak 30 grader.

Boligene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

3.8

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Eneboligene i rekke kan ha bod integrert i carport/garasje.

Frittliggende boder kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

3.9

Eneboliger i rekke og enebolig med utleieenheter skal ha 2 parkeringsplasser pr enebolig/rekkehus. Den ene plassen kan være i garasje. Eventuelle utleieenheter skal ha 1 parkeringsplass pr utleieenhet.

4 Garasjeanlegg for bolig (G)

4.1

Innenfor områdene tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære p-plasser. Garasjene kan også inneholde boder.

4.2

Byggeområder for garasjeanlegg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

4.3

Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Garasjene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

4.4

Garasjene innenfor hvert område skal ha felles og ensartet utforming.

5 Avfall, miljøtorg

5.1

Innenfor områdene kan det anlegges miljøtorg for søppeldunker med sortering av avfall. Underjordisk anlegg kan etableres og skal fortrinnsvis velges.

5.2

Byggeområder for avfall, miljøtorg kan ha en utnyttingsgrad på maks %BYA = 100 %.

5.3

Bygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter.

5.4

Bygget tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bygget skal ha samme takform som boder og garasjer innenfor tilhørende formålsområder.

6 Trafo

6.1

Området skal benyttes til trafo.

7 Felles lekeplass

7.1

Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold.

7.2

På arealet tillates anlagt/oppført liten ballplass, leikeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

7.3

Arealet skal ferdigstilles for bruk parallelt med at boligene ferdigstilles.

7.4

Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveg.

8 Parkering

8.1

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

9 Veg (offentlig)

9.1

Området skal nyttes til offentlig veg.

10 Veg (privat)

10.1

Området skal nyttes til privat veg.

11 Gang-/sykkelveg

11.1

Områdene skal nyttes til gang- sykkelveg. Gang- og sykkelvegene skal ferdigstilles samtidig med nærliggende veger og parkeringsplasser.

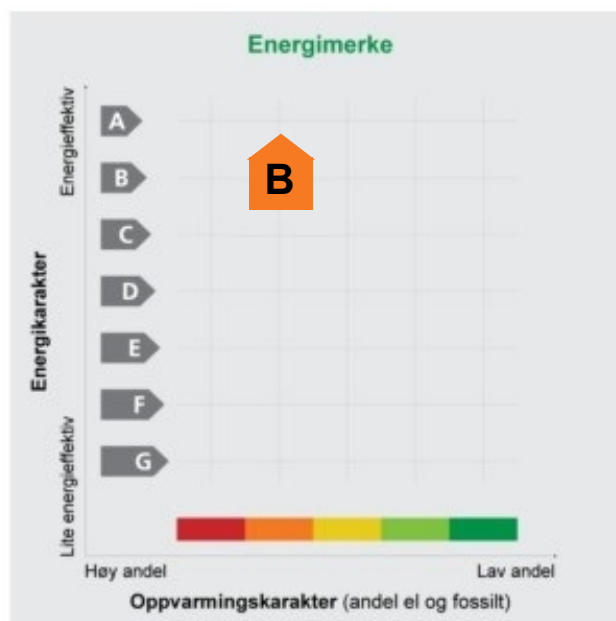
12 Sikringssoner – Frisikt

12.1

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken.
Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

ENERGIATTEST

Adresse	Estvoldvegen 20G
Postnr	7654
Sted	VERDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	109
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300433127
Bolignr.	H0202
Merkenr.	428a483f-95f6-4a31-8406-4d433c097275
Dato.	05.12.2022



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Skifte til sparepærer 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: 2014

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 68

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Varmepumpe

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: Estvoldvegen 20G
Postnr/Sted: 7654 VERDAL
Bolignr: H0202
Dato: 05.12.2022 11:59:36
Energimerkenr: 428a483f-95f6-4a31-8406-4d433c097275

Gårdsnr: 23
Bruksnr: 109
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300433127

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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 13: 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 14: 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.

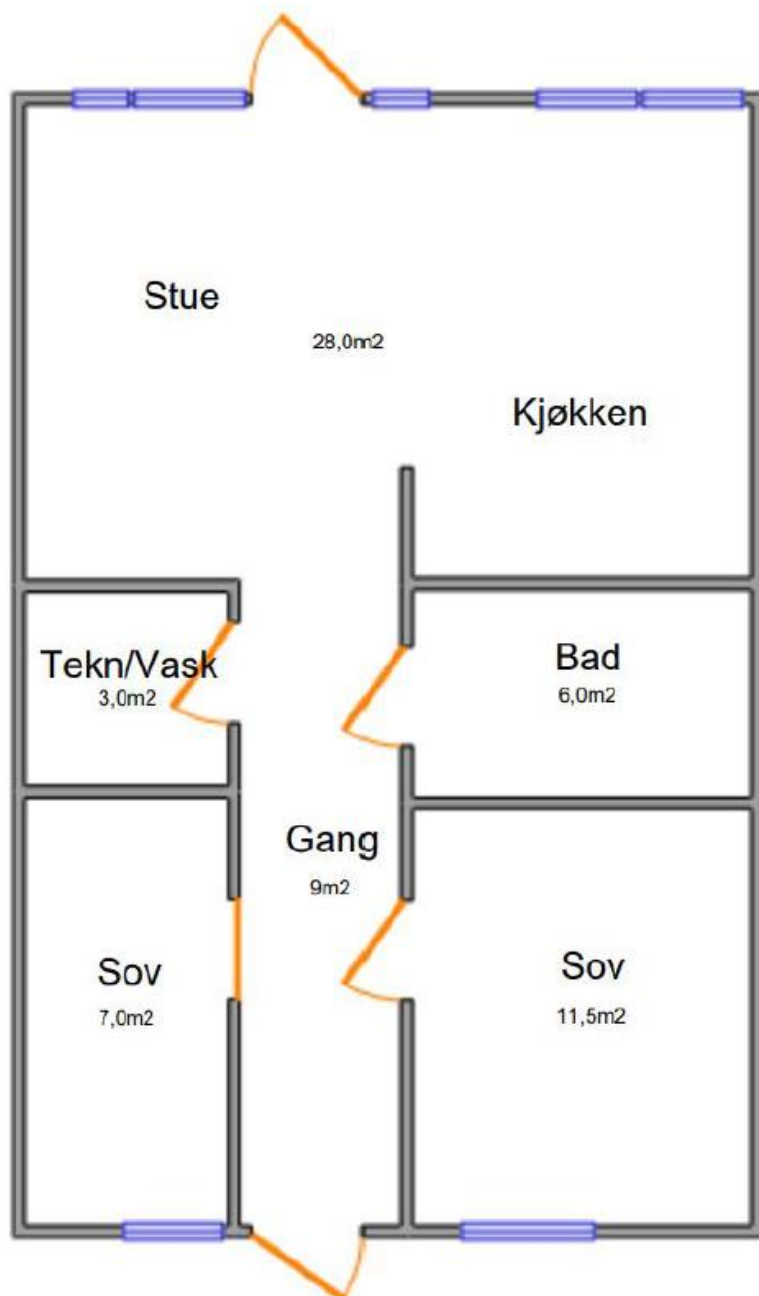
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.



Delineo tegning og prosjektering

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

Eier/tingning ktr. lov om l ndssverk av 12.05.1961:

3+1 BODER

Byggherre: ESTVOLDVEGGEN 20

Date Date Date

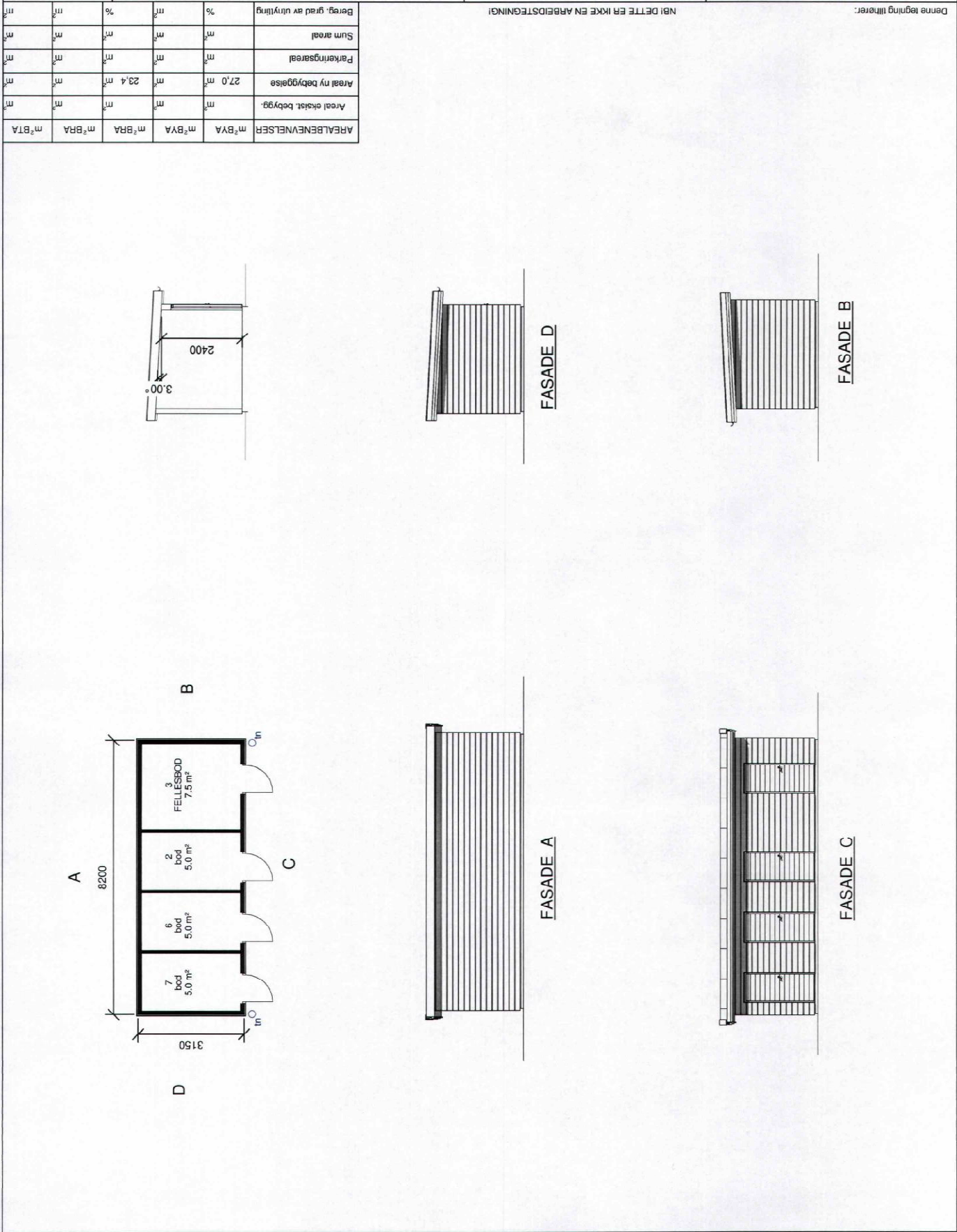
PLAN, SN FFASADER

Scale 1 : 100

Date 22.10.2013

Drawn by: Delineo

rev. 14.07.2010



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

Eierfølgning kfr. lov om andsværk av 12.05.1961.

PLAN, SNI&FASADER

Scale

1 : 100

Date

22.10.2013

Drawn by:

Delineo

7 BODER

Byggherre:

ESTVOLDVEGGEN 20

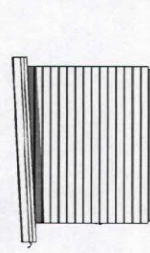
Date
Date
Date

Denne tegning tilhører:

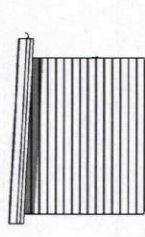
NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

AREALBENEVENNELSER	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² STA
Areal eksist. byggg.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Areal ny bebyggelse	42,0	m ²	39,8	m ²	m ²
Parkeringsareal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Sum areal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Bereg. grad av utnyttling	%	%	%	%	%

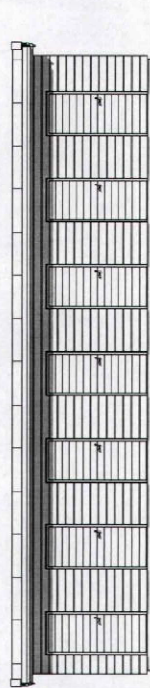
FASADE B



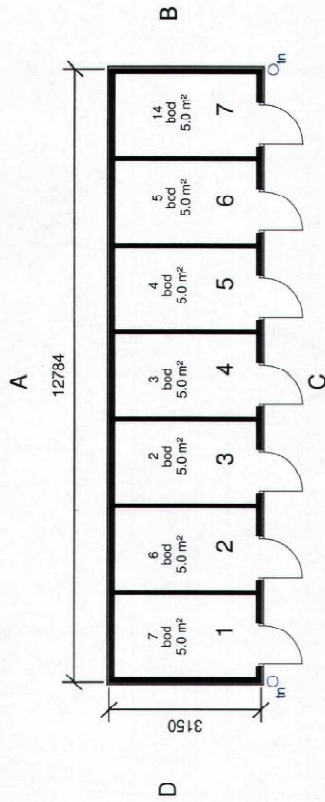
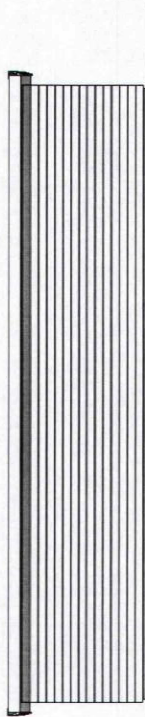
FASADE D

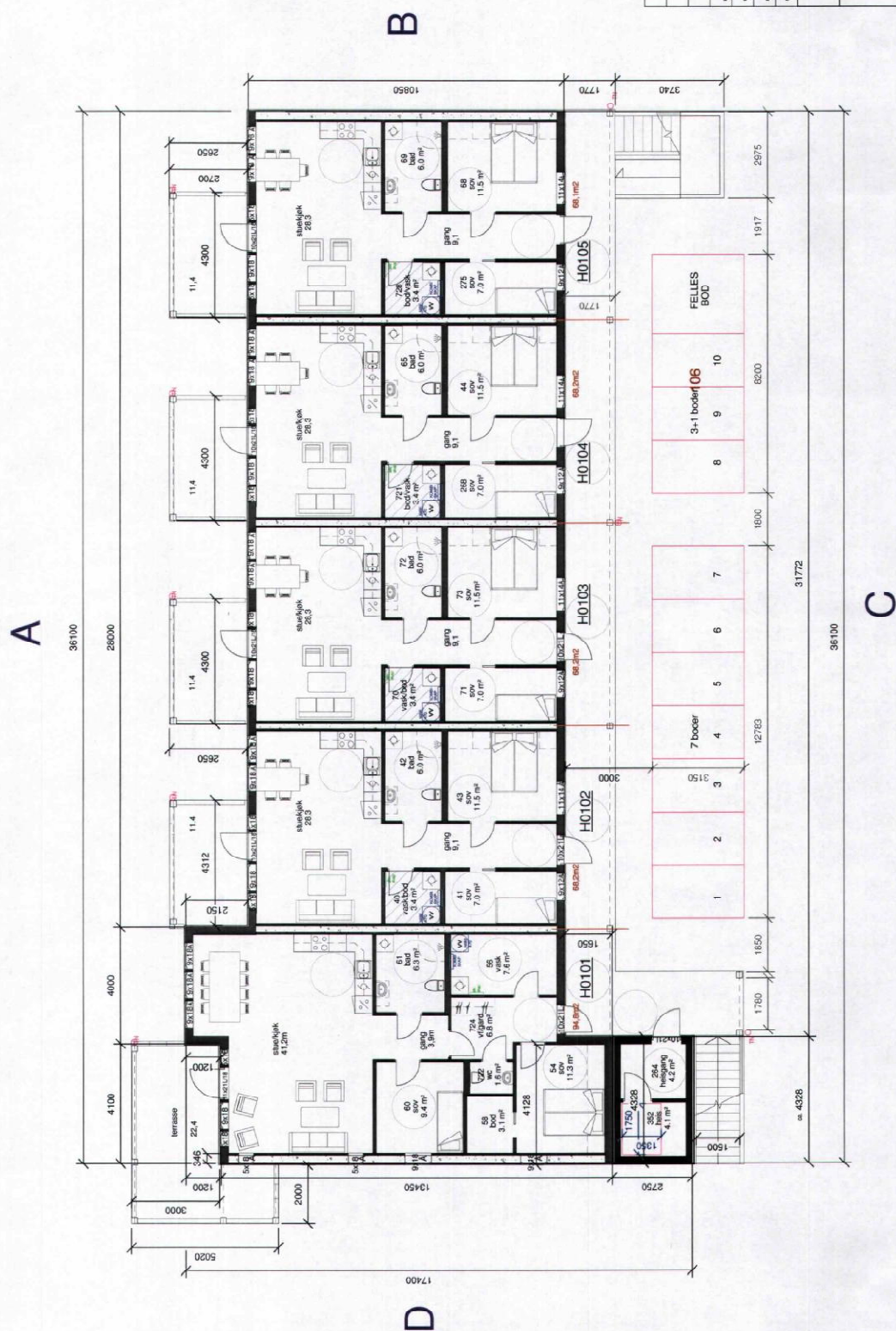


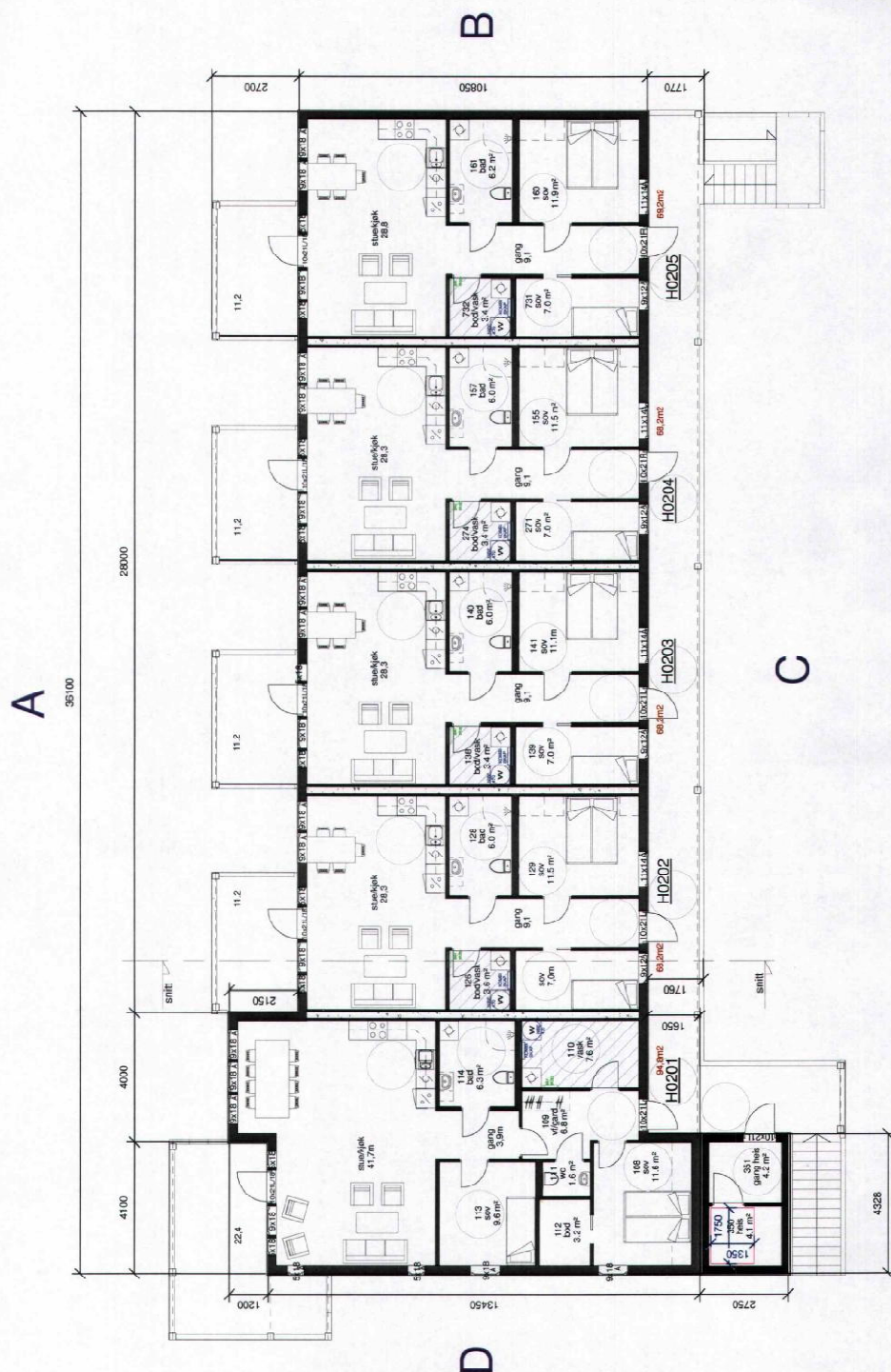
FASADE C

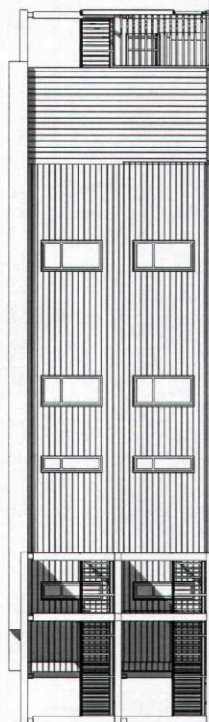


FASADE A

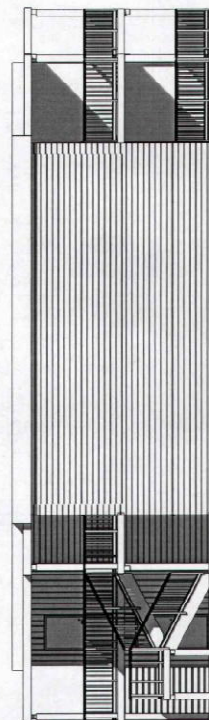








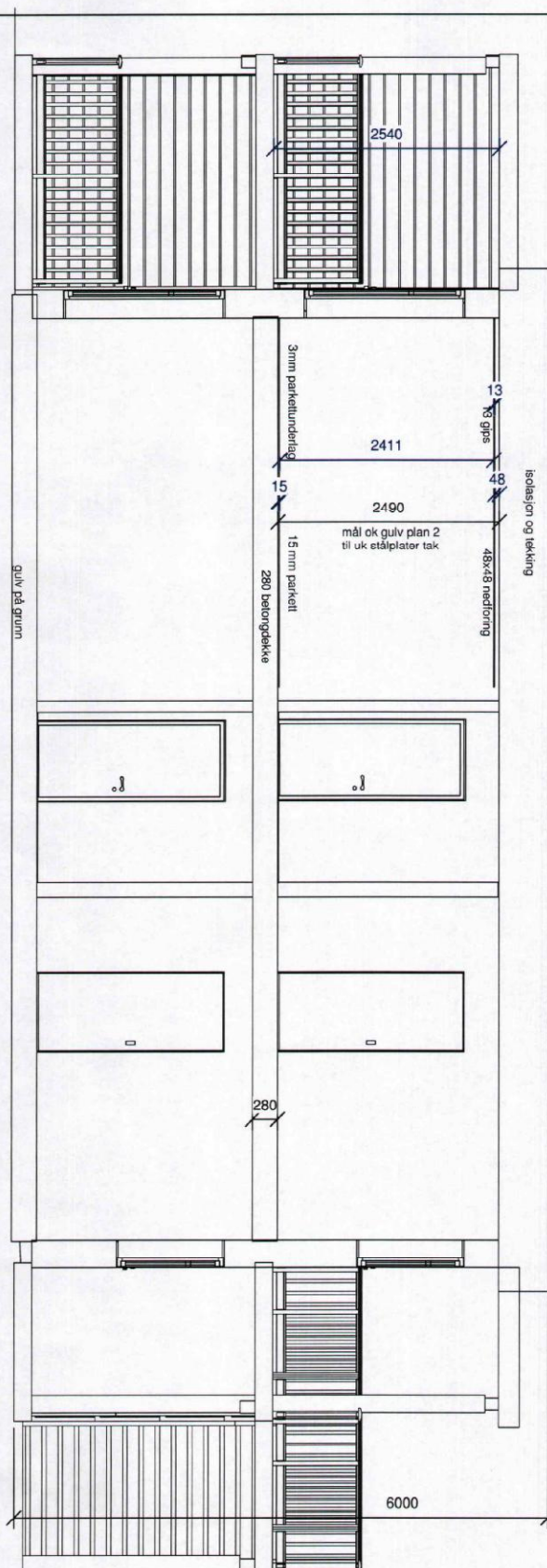
FASADE D



FASADE B

rev. 0001	rev. 0002	rev. 0003	rev. 0004	rev. 0005	rev. 0006	rev. 0007	rev. 0008
an. 0001	an. 0002	an. 0003	an. 0004	an. 0005	an. 0006	an. 0007	an. 0008
24.10.2013		Tirpog					
Stikklestad Eiendom AS B ESTVOLDVEGEN 20 FASADE B OG D							
Tegn. nummer		002					
Dato		23.10.2013					
Checked by		Erlend Bergsjø og prosjekterings Lena Hagen					
målestokk		v format A2		1 : 100			

ESTVOLDVEGEN 20



A3

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

ESTVOLDVEGEN 20

SNITT

Byggherre:

Scale

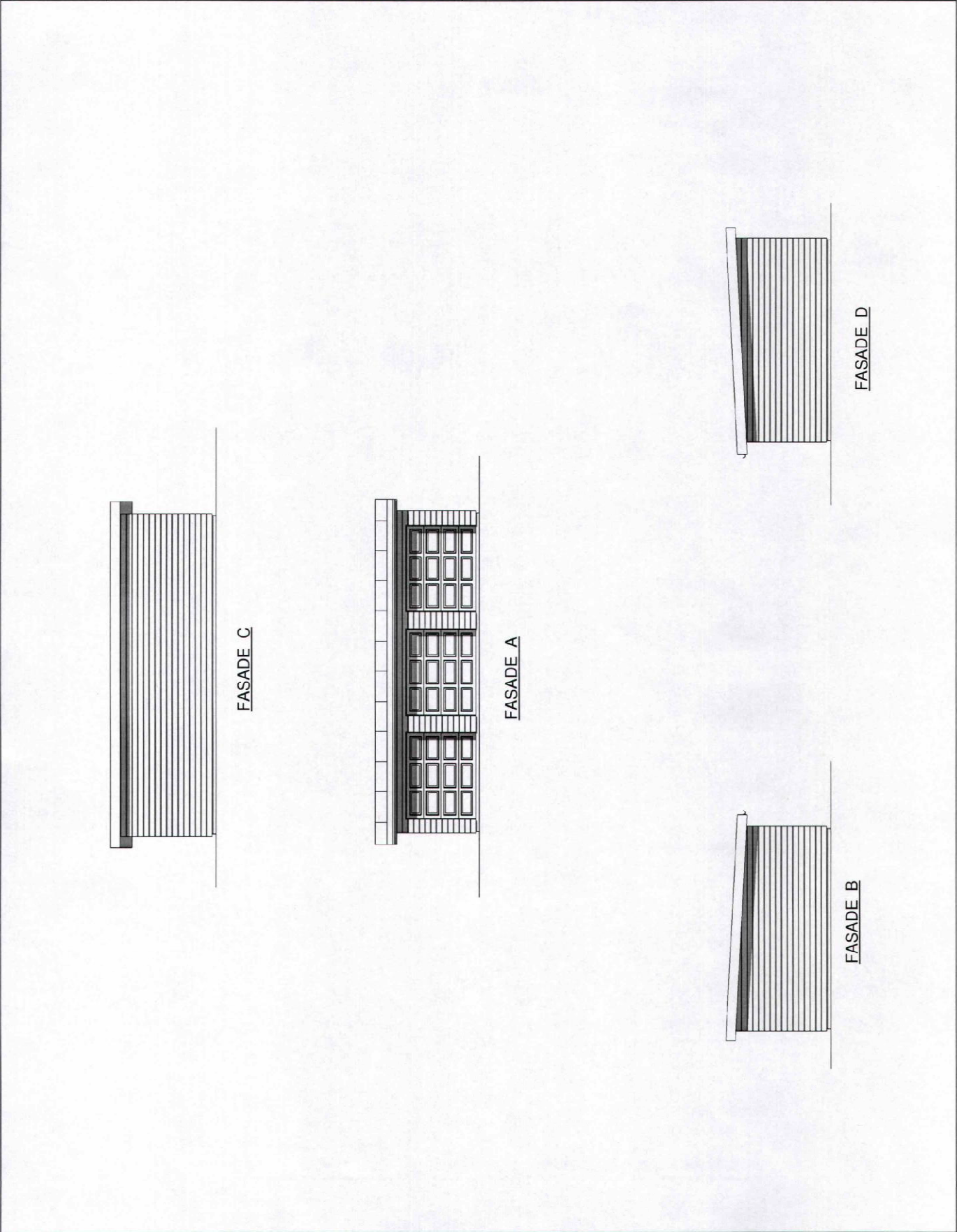
1 : 50

Date 23.10.2013

Drawn by: Delineo

Date
Date
Date

Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Holm Stiklestad Allé 1, 7650 VERDAL mob 959 18 768 delineo@online.no		FASADER GARASJER 3 stk		Scale 1 : 100	Date 25.02.2013	Drawn by: Delineo	Date Date rev. 29.10.2013
Delineo Byggherre: ESTVOLDVEGGEN 20							



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

PLAN OG SNITT

Scale

001 : 1

25.02.2011 Date

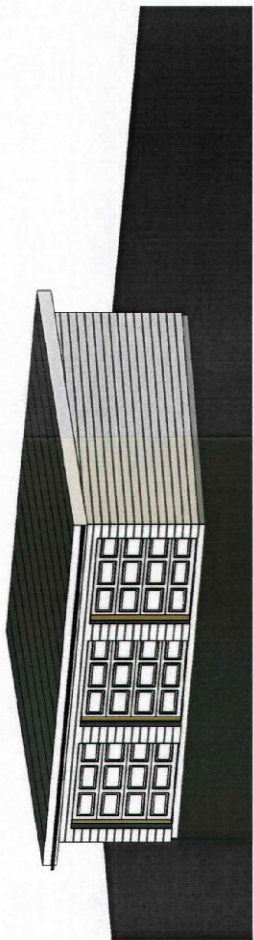
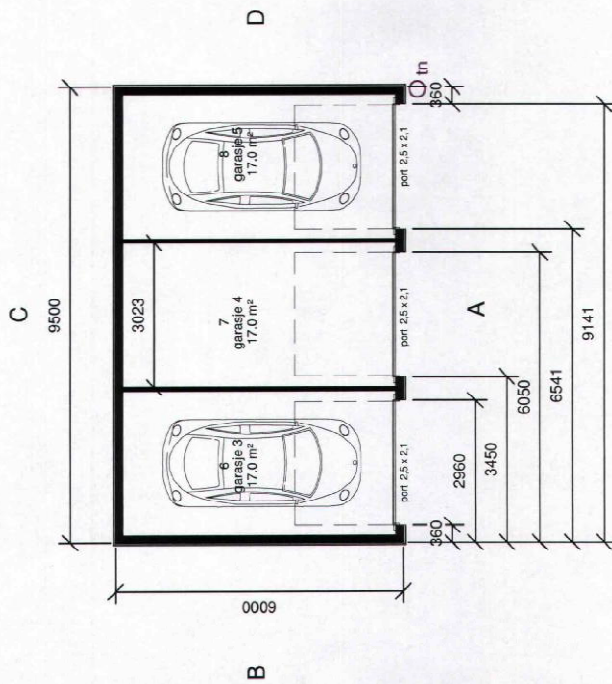
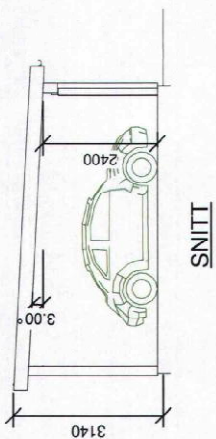
Drawn by:

Delineo
rev. 14.07.2010Date
Date

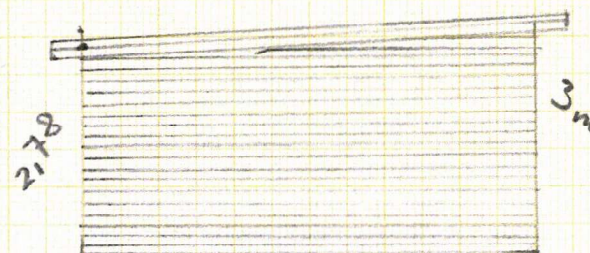
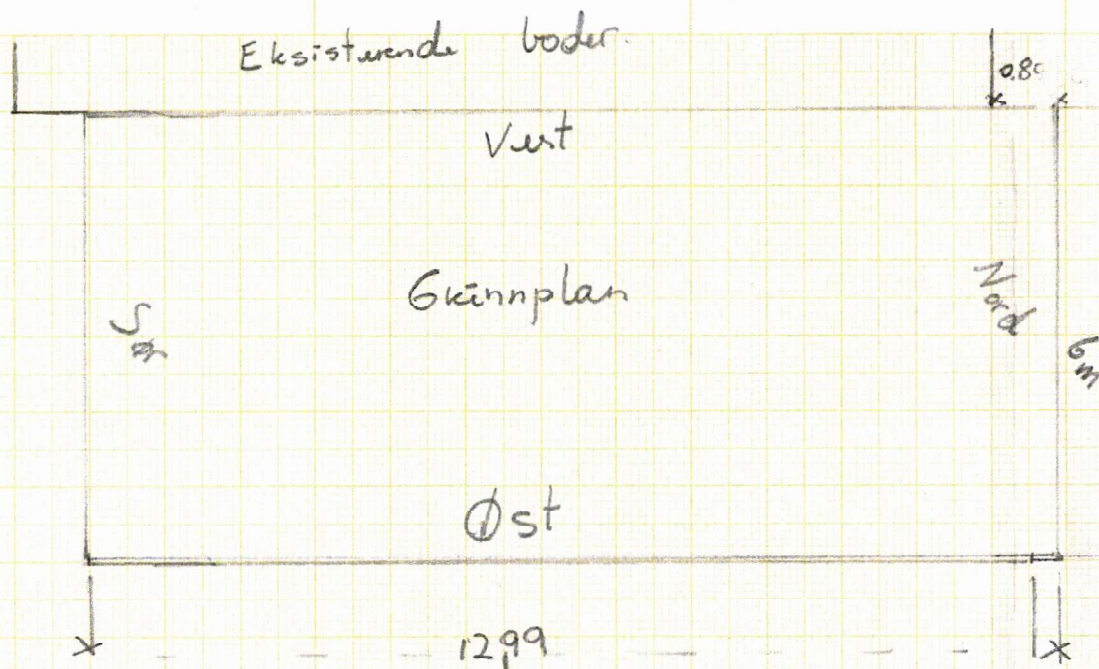
Date rev: 29.10.2013

AREALBEBEVNELSER	m ² BYA	m ² BYA	m ² BFA	m ² BFA	m ² BTA
Areal eksist. bebygg.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Areal ny bebyggelse	58,5 m ²	m ²	52,1 m ²	m ²	m ²
Parkeringsareal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Sum areal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Bereg. grad af udligning	%	%	m ²	m ²	m ²

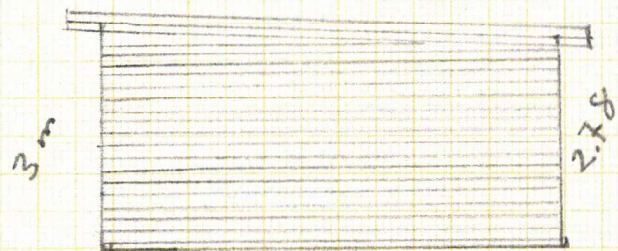
NBI DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!



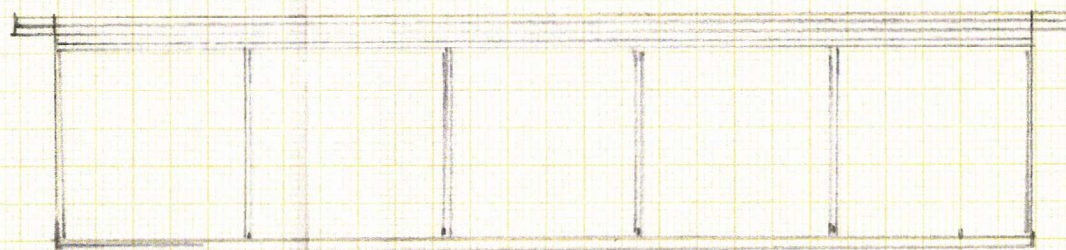
Estvollveien 20



6m
Fasade mot Nord.



6m
Fasade mot Sør.



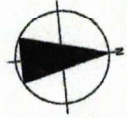
Fasade mot Øst.

5 parkplasser a/ 2,40 pr plass

Carportanlegg.

Målestokk 1:100

ESTVOLDVEGEN 20



Vedtekter

for Borettslaget Estvoldvegen 20 org.nr. 912878481

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.11.2013, sist endret i generalforsamling
15.05.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Estvoldvegen 20 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Borettslaget er pliktig medlem i Sentralparken velforening.

1-3 Parkering

Andel nr. 1, 5 og 6 har bruksrett til garasjeplass. Garasjeplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse.

Andelseiere har rett til å leie ut sin garasje men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

Endringer av den enkelte andelseiers bruksrett etter denne bestemmelse krever 2/3 vedtak på generalforsamling og dessuten positiv tilslutning fra de berørte andelseiere.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

3-2 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.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges 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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) 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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter
for
Estvoldvegen Velforening

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.10.2014

§ 1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Estvoldvegen Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 23, brnr. 22 i Verdal kommune. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

- 3.1 Velforeningens område er gnr. 23, bnr. 22 i Verdal Kommune

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter i Borettslaget Estvoldvegen 20 (gnr. 23 brnr. 109), Estvoldvegen 16-18 Borettslag (gnr. 23 brnr. 111), Estvoldvegen 12-14 Borettslag (gnr. 23 brnr 98,99), Estvoldvegen Borettslag Verdal (gnr. 23 brnr. 96,97) og til enhver tid eiere av gnr. 23 bnr. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 (eneboligene).

Som eiere av bo og bruksenheter regnes andelseiere i borettslag og hjemmelshavere til egne gårds og bruksnummer.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales en gang pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles mellom medlemmene flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Drift og vedlikehold av felles veier
- Drift og vedlikehold av felles lekeplasser

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7. Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i borettslagene og den valgte representantene fra eneboligene. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra borettslagene har samme antall stemmer som andeler. Representanten fra eneboligene innehar 9 stemmer.

8.3 De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Evt. godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 5 styremedlemmer og 5 varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis være et styremedlem og ett varamedlem fra hvert av de 5 delfeltene. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer eller andeler på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning

12.1 Oppløsning av velforeningen krever vedtak på to årsmøter etter hverandre, med minst 4 ukers mellomrom. På hvert årsmøte må minst $\frac{3}{4}$ av medlemmene stemme for vedtaket. Det ene årsmøtet skal være det ordinære årsmøte.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Estvoldvegen 20

Tid: Mandag 15.05.2023 - kl. 18:00
Sted: Verdal Hotell

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Bjørnmelen, Ståle

4.2 1 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Wekre, Odd Bjørn

4.3 1 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Thorsen, John Ragnar

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

17.04.2023

Borettslaget Estvoldvegen 20

Styret

Borettslaget Estvoldvegen 20 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		311 352	311 352	311 300	329 978
Felleskostnader kapitaldel		274 992	274 992	277 200	1 132 687
Inntekter garasjer		3 600	3 600	3 600	3 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		56 160	56 160	55 620	58 400
Sum driftsinntekter		646 104	646 104	647 720	1 524 665
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-900	0
Styrehonorar		0	0	-1	0
Avskrivninger	1	-4 020	-4 020	-4 020	-4 020
Forretningsførerhonorar		-36 845	-35 567	-36 900	-38 170
Eksterne honorar	2	-6 563	-17 269	-8 300	-6 200
Kontingent/felleskostnader	3	-15 450	-15 000	-20 000	-15 450
Drifts- og serviceavtaler	4	-35 151	-22 613	-25 400	-14 500
Løpende vedlikehold	5	-16 630	-30 707	-20 000	-46 500
Periodisk vedlikehold		0	0	-30 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-54 000	-48 491	-55 620	-58 400
Forsikring	6	-35 944	-27 219	-29 400	-39 540
Kommunale tjenester og renovasjon		-70 557	-84 035	-86 600	-76 500
Eiendomsavgifter		-33 233	-30 212	-31 200	-34 600
Energi, felles	7	-5 055	-6 440	-7 200	-6 850
Andre driftsutgifter	8	-9 401	-15 193	-8 300	-5 700
Sum driftskostnader		-322 849	-336 767	-363 841	-346 430
DRIFTSRESULTAT		323 255	309 337	283 879	1 178 235
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 011	584	2 000	3 800
Finanskostnader		-225 197	-150 859	-277 200	-517 145
Netto finansposter		-207 186	-150 275	-275 200	-513 345
Resultat før skattekostnad		116 069	159 062	8 679	664 890
ÅRSRESULTAT	9, 12	116 069	159 062	8 679	664 890
Disponering av totalresultat:		116 069	159 062	8 679	664 890
Overført til annen egenkapital		116 069	159 062	0	0

Borettslaget Estvoldvegen 20 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1, 13	25 500 000	25 500 000
Andre anleggsmidler	1	24 122	28 142
Sum anleggsmidler		25 524 122	25 528 142
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	6 826	0
Periodiserte kostnader	10	43 279	39 777
Mellomregning Klare Finans	10	21 695	6 965
Opptjente renter	10	18 011	584
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 123 804	1 034 185
Sum omløpsmidler		1 213 615	1 081 511
SUM EIENDELER		26 737 737	26 609 654

Borettslaget Estvoldvegen 20 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 098 188	982 120
Sum egenkapital		1 148 188	1 032 120
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	19 125 000	19 125 000
Borettsinnskudd	13, 15	6 375 000	6 375 000
Sum langsiktig gjeld		25 500 000	25 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 732	55 761
Skyldig off. myndigheter		1 692	1 692
Forskudd kunder		28 471	6 965
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 000	12 000
Påløpte kostnader		654	816
Annen kortsiktig gjeld		0	300
Sum kortsiktig gjeld		89 549	77 534
Sum gjeld		25 589 549	25 577 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 737 737	26 609 654
Pantstillelser	13	25 500 000	25 500 000

Sted: _____, dato: _____

Ståle Bjørnmelen
Leder_____
Torunn Holm
Styremedlem_____
Odd Bjørn Wekre
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	830 156	24 669 844	40 203
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	830 156	24 669 844	40 203
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	16 081
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	830 156	24 669 844	24 122
Årets avskrivninger :	0	0	4 020
Antatt levetid i år :			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 563	5 000
Fakturerte tjenester	0	12 269
Sum eksterne honorarer	6 563	17 269

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester er byggesaksgebyr vedr. carport og møteledelse på GF fra TOBB i 2021.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad velforening/sameie	15 450	15 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	15 450	15 000

Boligselskapet er underlagt Estvoldvegen Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som bruksrett til Ebba Astrups Park og brøyting/strøing.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om sommervedlikehold	20 926	16 200
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 225	6 413
Sum drifts- og serviceavtaler	35 151	22 613

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Målearbeid og -utstyr	11 036	258
Elektrikerarbeid	0	9 387
Dør og vinduer	0	13 861
Snøbrøyting, sandstrøing	576	237
Heisanlegg	0	6 875
Forbruksmateriell	338	90
Skilt	900	0
Leie stillas/maskiner	3 780	0
Sum vedlikehold	16 630	30 707

Note 6 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	35 944	27 219

Endring av hovedforfall. Forsikringsperioden i 2021 var 01.03.21-31.12.21.

Note 7 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	5 055	6 440
Sum energikostnader	5 055	6 440

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	5 299
Generalforsamling/årsmøte	4 998	1 485
Bankgebyrer	657	1 665
Andre gebyrer	577	2 916
Tilskudd bomiljø	3 167	0
Servering dugnad	0	3 833
Andre kostnader	2	-5
Sum andre driftsutgifter	9 401	15 193

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	1 003 977	840 895
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	116 069	159 062
Tilbakeført avskrivning	4 020	4 020
Årets endring i disponible midler	120 089	163 082
Disponible midler i periodens slutt	1 124 066	1 003 977
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 124 066	1 003 977

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 123 804	1 034 185
Sum bankinnskudd	1 123 804	1 034 185

Note 12 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 032 120	873 058
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	982 120	823 058
Årets resultat	116 069	159 062
Annen egenkapital 31.12	1 098 188	982 120
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 148 188	1 032 120

Andelskapitalen er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	25 500 000
Restgjeld 31.12	25 500 000

Pålydende pantstillelser var 25 500 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Grunnlån oppføring
Lånenummer:	14635120
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	19 125 000
Lånesaldo 01.01:	19 125 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	19 125 000
Saldo 5 år frem i tid:	15 796 820

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635120	1	2 647 500	2 647 500
	1	2 531 250	2 531 250
	1	1 818 750	1 818 750
	3	1 792 500	5 377 500
	4	1 687 500	6 750 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 14635120 har første avdrag 30.06.2023 med kr 311 192	1	2 647 500	7 180
	1	2 531 250	6 865
	1	1 818 750	4 932
	3	1 792 500	4 861
	4	1 687 500	4 576

Note 15 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	6 375 000	6 375 000
Sum innskudd	6 375 000	6 375 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Estvoldvegen 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Estvoldvegen 20

Styreleder	Ståle Bjørnmelen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Odd Bjørn Wekre (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Torunn Holm (sign.)	30.03.2023

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Estvoldvegen 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Estvoldvegen 20.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 12:08:56 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Estvoldvegen 20 mandag 15.05.2023 kl. 18:00 - Verdal Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Julie Stadsøy*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Julie Stadsøy*

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Torunn Holm*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: *6*

Antall fullmakter: *-*

Totalt stemmeberettigede: *6*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: *Ingen*

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Bjørnmelen, Ståle

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: *Ståle Bjørnmelen*

4.2 1 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Wekre, Odd Bjørn

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: *Odd Bjørn Wekre*

4.3 1 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Thorsen, John Ragnar

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: *John Ragnar Thorsen*

Julie Stadsby

Møteleder

Torunn Holm

Protokollvitne



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21.10

Komplett Prosjektering AS
Russervegen 4
7652 VERDAL

Deres ref:

Adresse: Estvoldvegen 20, 7654 VERDAL

Vår ref: ODNJOH 2014/3014

Eiendom: 23/109/0/0

Dato: 14.11.2014

Anmodning om ferdigattest for eiendommen 1721/23/109 - Estvoldvegen 20 - Godkjent

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 07.11.2014.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Merknader:

Ingen

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1 og 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 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 vennlig hilsen

Odin Magnus Johnson

Byggesaksbehandler

Kopi tilsaksparter:

Byggkontrollen AS	Okkenhaugvegen 2	7604	LEVANGER
Byggmesteran AS	Russervegen 6	7652	VERDAL
Kjell Lian AS	Bylundvegen 69	7608	LEVANGER
Stiklestad Eiendom AS	Skoleparken 3	7604	LEVANGER
Sveberg Rør AS	E6 Vinne 16	7657	VERDAL
TKS Heis Kverneland AS	Torlandsvegen 3	4365	NÆRBØ
Trøndelag Betongsprøyting AS	Kassefabrikkvegen 3	7654	VERDAL
Vitec AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL

Postadresse:

Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:

Odin Magnus Johnson
odin.magnus.johnson@innherred-samkommune.no
Tlf.

Organisasjon:

Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Estvoldvegen 20G	H0202	23/109	66	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSSON ALF 081250*****	Eiendomsrett 1/1	Estvoldvegen 20G 7654 VERDAL	Bosatt

Vegadresse: Estvoldvegen 20 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300433127		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	14.11.2014

1: Bygning 300433127: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 14.11.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	732
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	732
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	750
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	750
Avløp		Bebygd areal	255
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.2014	30.04.2014
Igangsettingstillatelse	29.04.2014	30.04.2014
Ferdigattest	14.11.2014	14.11.2014

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	366	0	366	370	0	370
H01	5	366	0	366	380	0	380

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET ESTVOLDVEGEN 20	Org.nr	912878481
Adresse	v/TOBB Eiendomsforvaltning AS Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM	Ant. andeler	10

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	23/109	1591.8	



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 05.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Estvoldvegen 20G, 7654 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

- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2149/2013011-B%20sist%20endret%2021.09.2021.pdf

Delarealer	Delareal	1 592 m ²
	KPHensynsonenavn	2012004
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012004
Navn	Reinsholm B2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2012

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1579/2012004-B.pdf>

Delarealer	Delareal	54 m ²
	Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Delareal	279 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	P4
	Delareal	63 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Delareal	1 171 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B4
	Delareal	25 m ²
	Formål	Renovasjonsanlegg



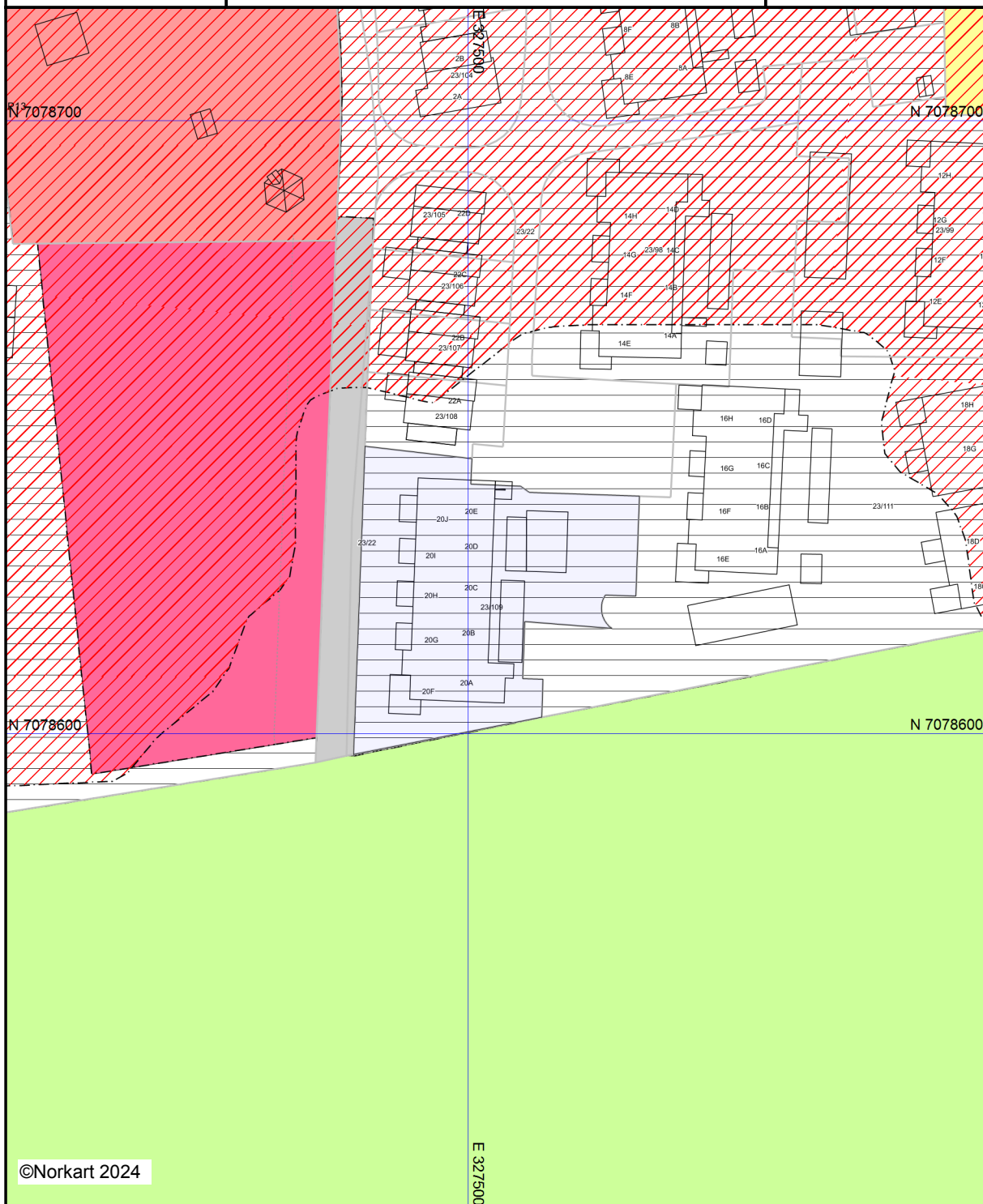
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 23/109
Adresse: Estvoldvegen 20G
Dato: 05.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

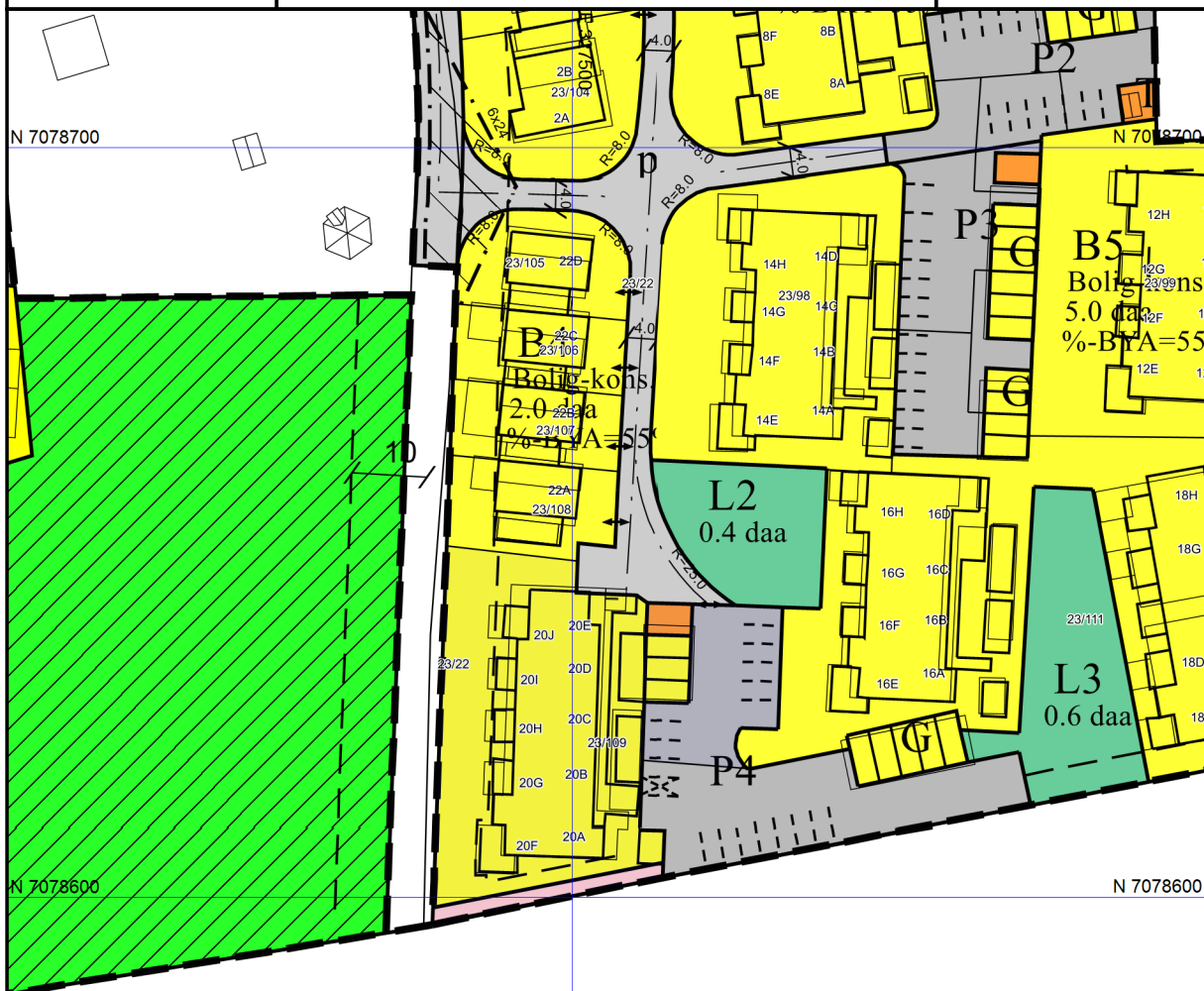


Reguleringsplankart

Eiendom: 23/109
Adresse: Estvoldvegen 20G
Dato: 05.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

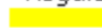
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

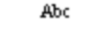
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Verdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/109
Adresse: Estvoldvegen 20G
Dato: 05.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.