

# Egenerklæring

Øysteins gate 29, 7650 VERDAL

24 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øysteins gate 29	Øysteins gate 29	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

27/5-2015

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

### Selger

Nicolaisen, Sølvi Margareth

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2017

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny dusj(vegger) Maling av gulv da og nylig.

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegger, vinduer.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 38899176**

# Egenerklærings skjema

Name

**Sølvi Margareth Nicolaisen**

Date

**2026-03-24**

Identification



**Sølvi Margareth Nicolaisen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Sølvi Margareth Nicolaisen

24/03-2026  
17:43:32

BankID OIDC  
High



Adresse

**Øysteins gate 29, 7650 VERDAL**

Dato for energimerking

**26.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-275178**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**10904994**

Gårdsnummer

**19**

Bruksnummer

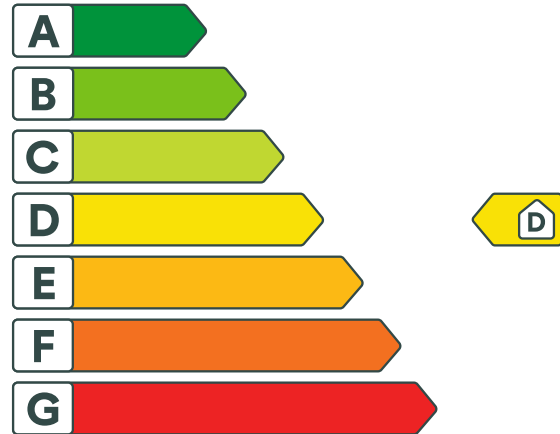
**89**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1993**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**81,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**77,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**248,56 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**290,45 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**22 365 kWh**



## Øysteins gate 29, 7650 VERDAL



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Øysteins gate 29, 7650 VERDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

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

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Verdal kommune  
Postboks 24  
7651 Verdal  
Tlf: 7404 8200  
E-post: [postmottak@verdaler.kommune.no](mailto:postmottak@verdaler.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

---

Gnr:	<b>19</b>	Bnr:	<b>89</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Øysteins gate 29, 7650 VERDAL</b>						

Det foreligger ferdigattest som følger vedlagt.

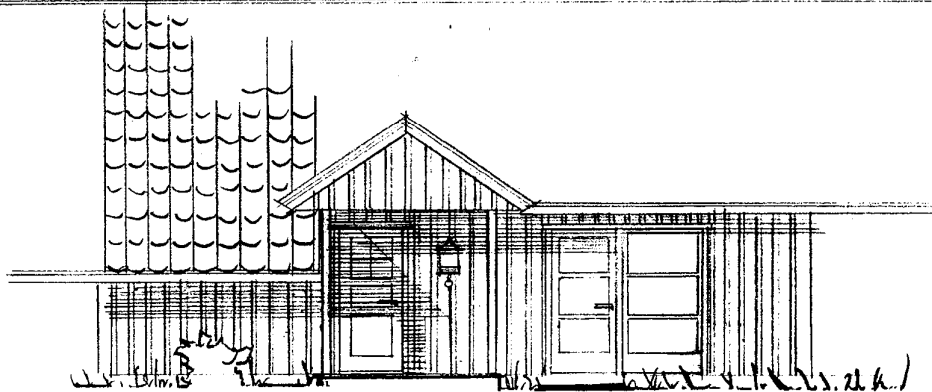
Ja  Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som følger vedlagt.

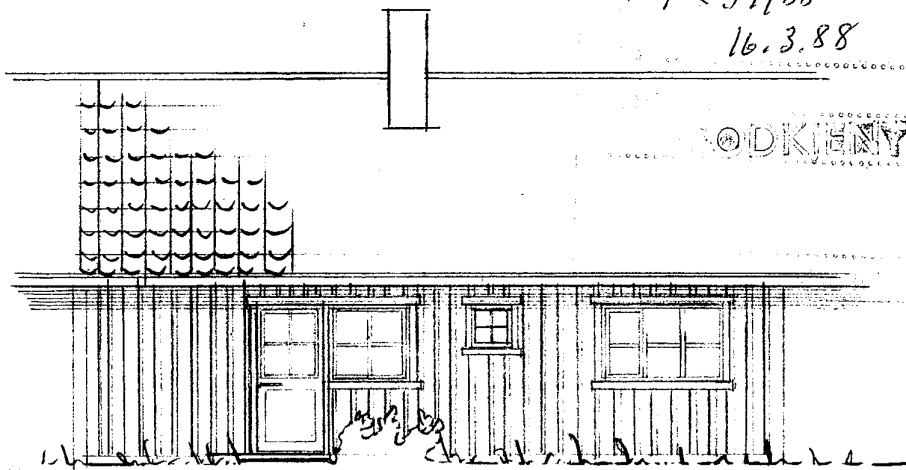
Ja  Nei

**Merknader**

Forsendelsesdato		
Sendt til		25
BYGGHERRE v/Juberg.	1	
SELMER FURUHOLMEN v/Røli.	2	
SENDE v/Asbjørn Sende	3	
ENES OG OLSEN v/Enes	2	
HAUG v/Arne Haug	2	
ELPRO v/Björkmo	3	
LETNES ARK v/Letnes	1	



INNGANGS-/HAGEFASADE



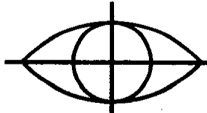
BAKFASADE

P. 39/88  
16.3.88

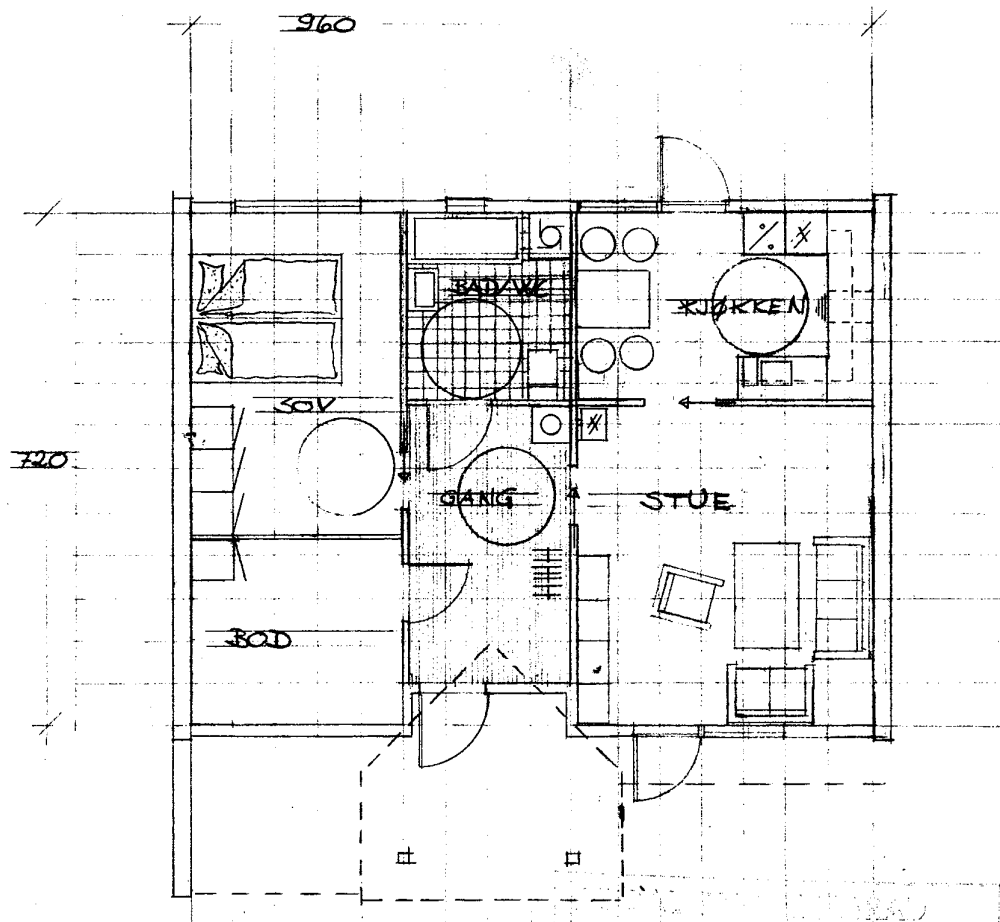
ODKJENY?

A Hovedrevisjon (NY TEGNING)

15.03.88 G.L

REV.	ANT.	GJELDER	DATE	SIGN.
		D.E.S VERDAL MADIVOLD BORETTSELAG	FASADER LEILIGHET C (G)	
		 <b>LETNES</b> ARKITEKTKONTOR AS	MÅL: 1:100 DATO: 15.03.88 TEGN: G. JOSEPH SIGN: T. AL	ARKIVNR.: OPPDR./TEGN.NR.: 8745-07 REV. A

LEILIGHET TYPE C BA=67M<sup>2</sup>

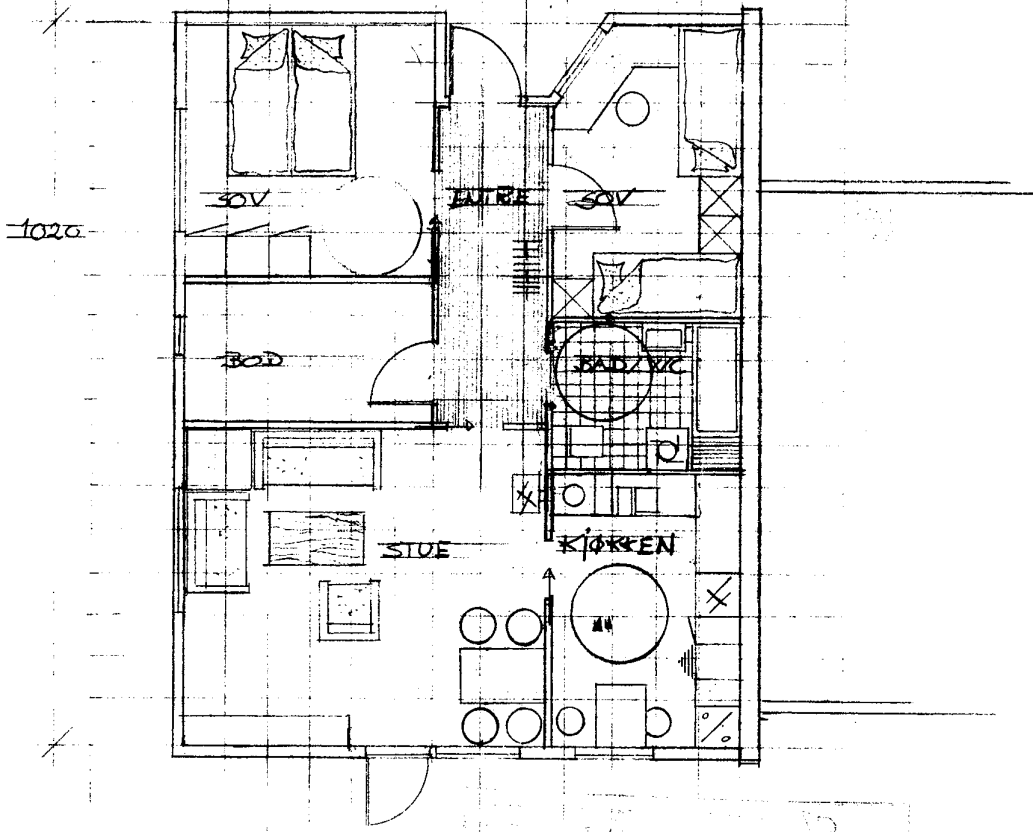


P. 39/88  
16.3.88  
GODKJENT

A HOVEDREVISJON			15.03.88		
REV.	ANT.	GJELDER	DATO	SIGN.	
D.E.S. VERDAL			LEILIGHETSPLAN		
MARITVOLD BOREITSLAG			TYPE C (C-)		
		MAL:	1:100	ARKIVNR:	12C-38
		DATO:	15.03.88	OPPR./TEGN.NR.	
		TEGN:	G. LØSETH		
			P.A.L.	8745-08	A

AS TØRKKOP

LEILIGHETSTYPE D BA=77M<sup>2</sup>



P-39/88

16.3.88

GODKJENT

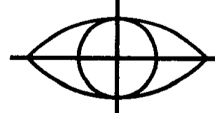
A Hovedrevisjon (Nytegning)

15.07.88 G.L

REV.	ANT.	GJELDER	DATE	SIGN.
------	------	---------	------	-------

D.E.S. VERDAL  
MARITVOLD BORETTLAG

LEILIGHETSPLAN  
TYPE D



**LETNES**  
ARKITEKTKONTOR AS

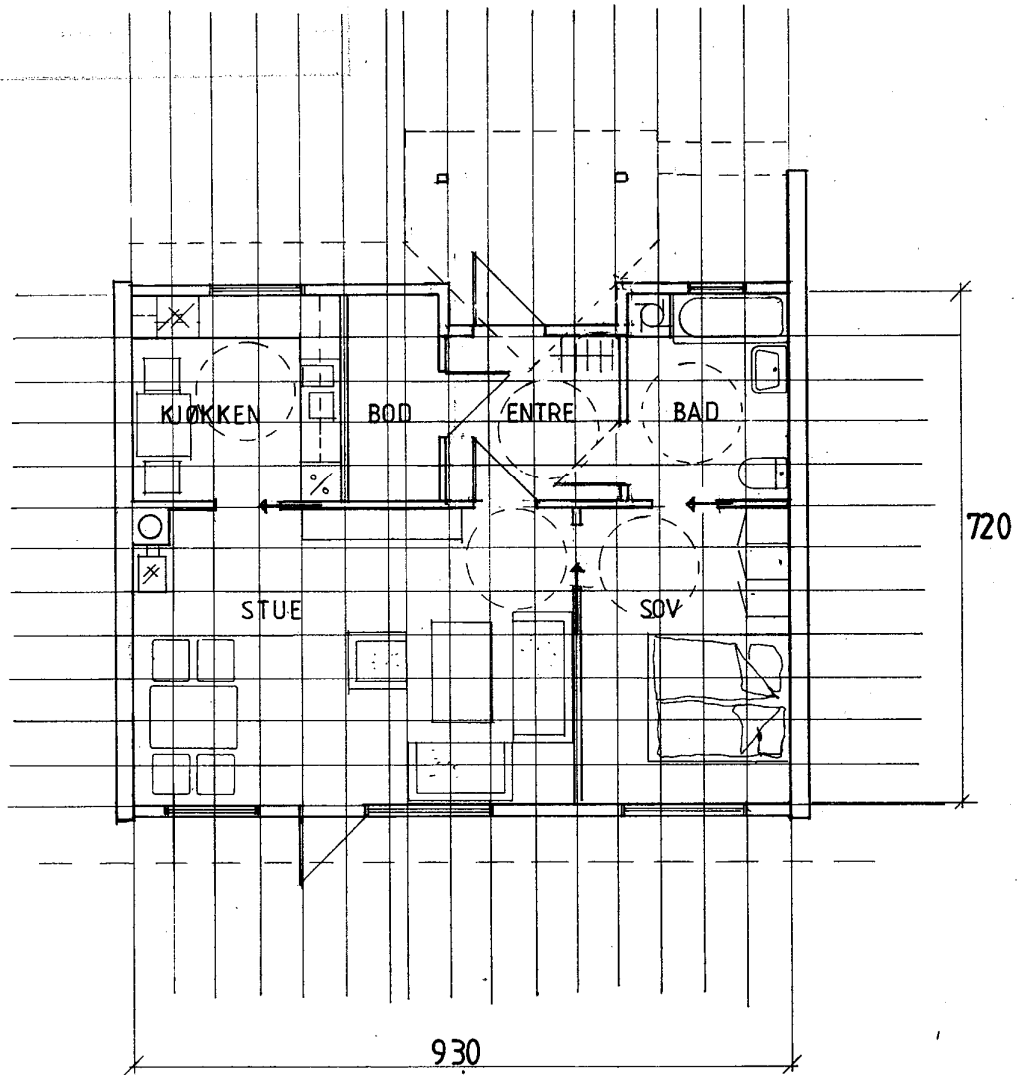


MÅL: 1:100	ARKIVNR.: 12C-39	REV.
DATE: 15.03.88	OPPDRI./TEGN.NR.	
TEGN.: G.LØSETN	8745-09	A


A.S. TØRREKOP

P-39/88  
16.3.88

BODKJENT

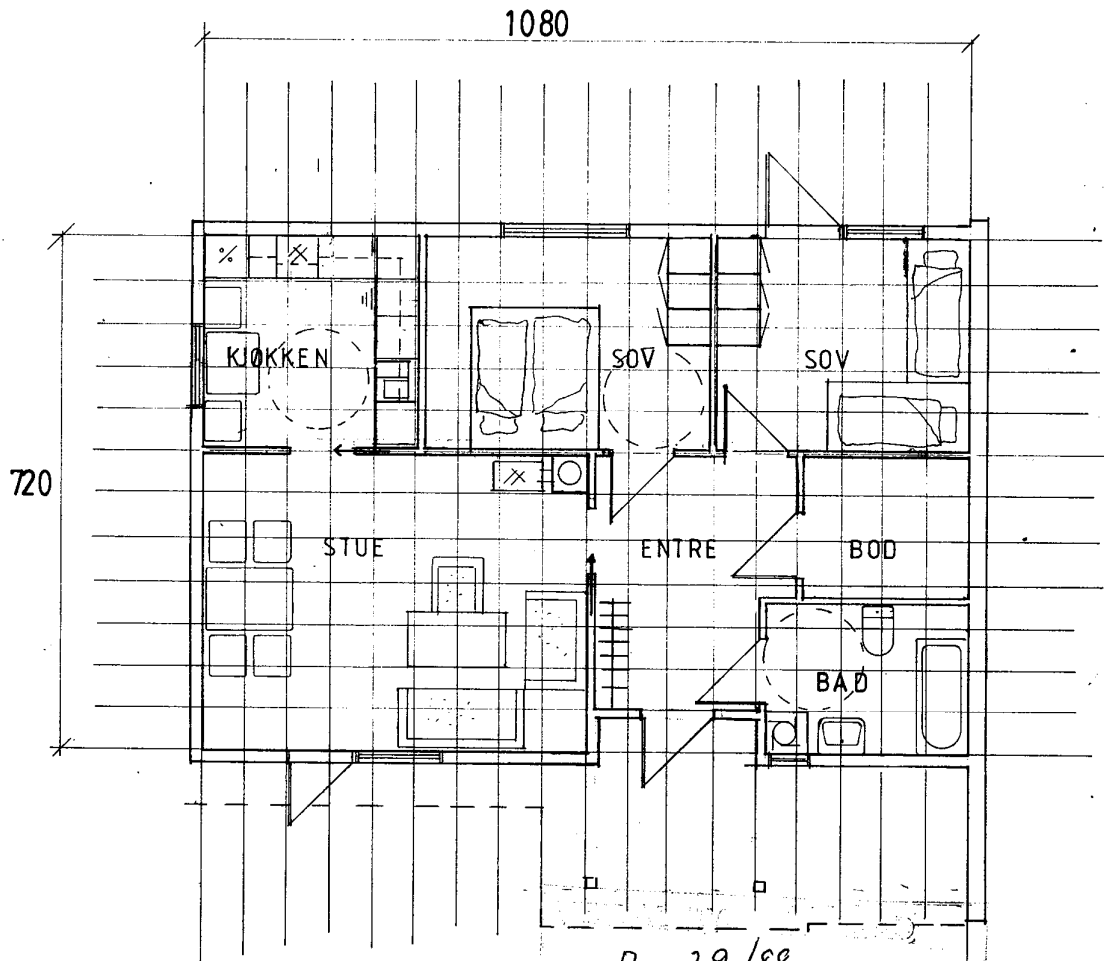


BA = 65 M<sup>2</sup>

A			Hovedrev. Ny TEGNING.		16.3.88	AG	
REV.	ANT.	GJELDER				DATO	SIGN.
D.E.S. VERDAL MARITVOLD BORETTSLAG				LEILIGHETSPLAN TYPE A ÷ (A)			
		MÅL:	1:100	ARKIVNR.:	12C-2		
		DATO:	14.3.88.	OPPDR./TEGN.NR.			
		TEGN.:	A.G	8745-03		REV.	A
		SIGN.:	T.L.L				



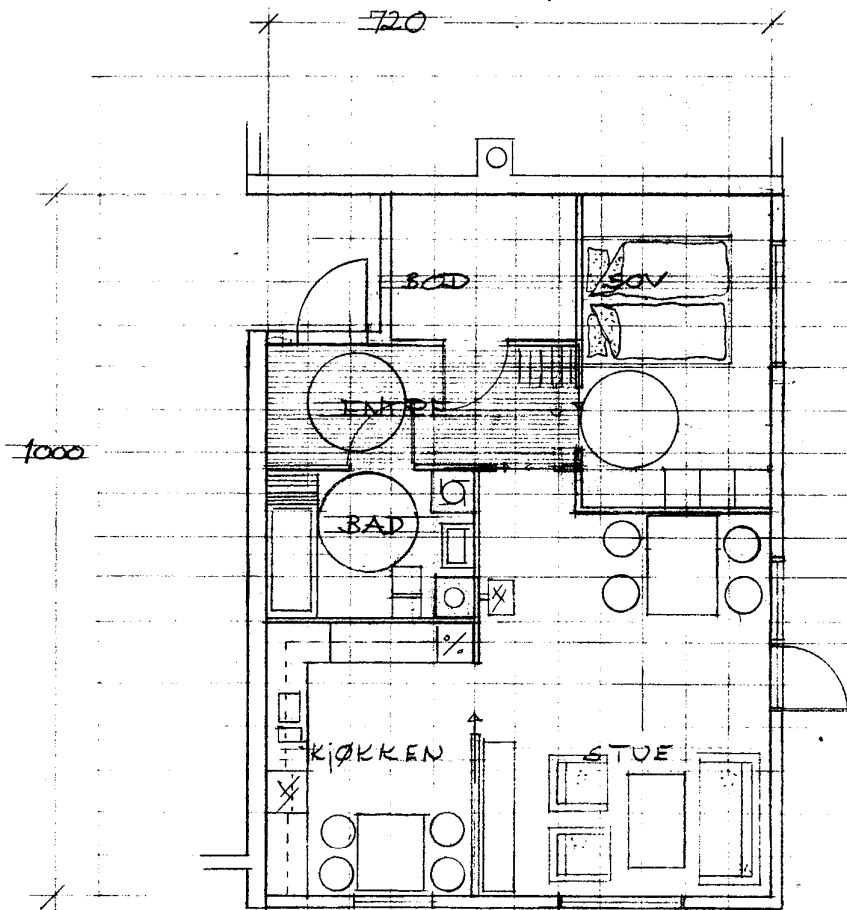
LEILIGHET TYPE E (E÷) BA=76M<sup>2</sup>



P - 39/88  
 16.3.88  
**BODKJENT**

A		Hovedrev. (Ny tegning)		15338	AG
REV.	ANT.	GJELDER		DATA	SIGN.
D.E.S. VERDAL MARITVOLD BORETTSLAG			LEILIGHETSPLAN TYPE (E÷)		
<b>LETNES</b> ARKITEKTKONTOR AS		MÅL:	1:100	ARKIVNR.:	12C-10
		DATO:	15.3.88	OPPDR./TEGN.NR.	8745-11
		TEGN.:	R.G.	REV.	
		SIGN.:	P.A.L.	A	

LEILIGHETSTYPE B BA = 68,2 M<sup>2</sup>



P-39/88  
 16.3.88  
 Verdal  
 GODKJENT

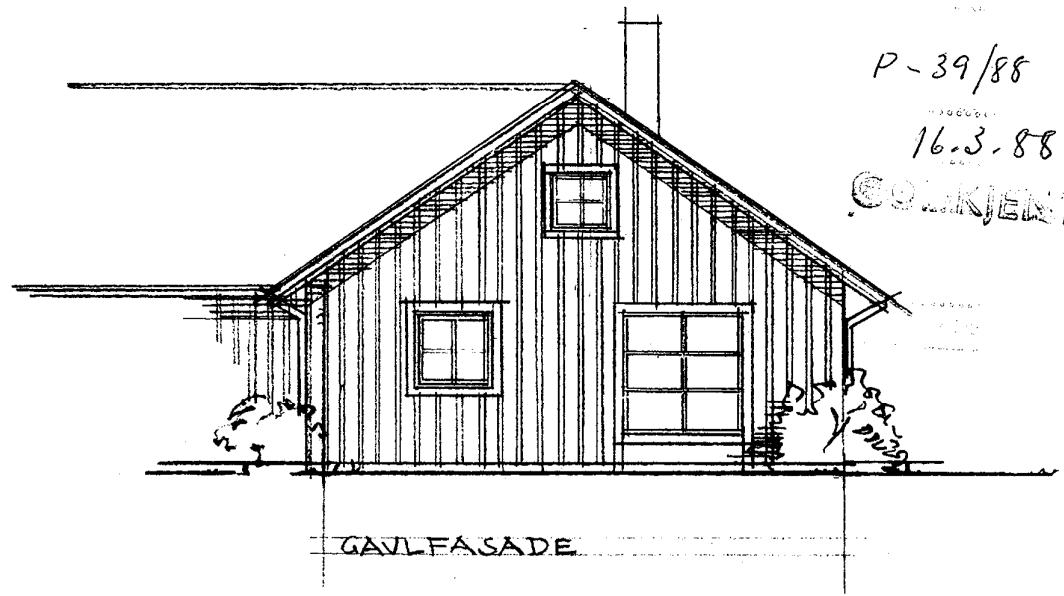
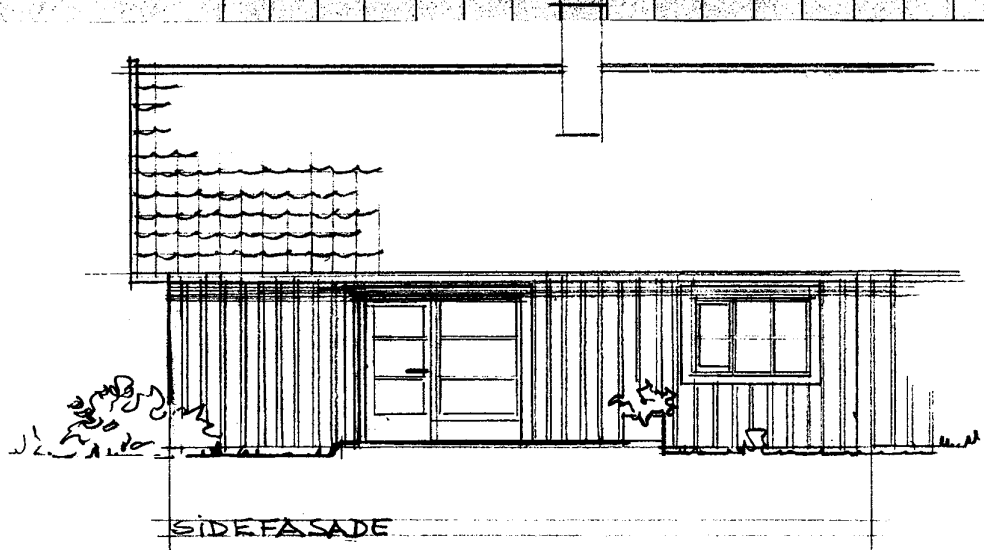
A HOVEDREVISJON			14.03.88	G.L.
REV.	ANT.	GJELDER	DATO	SIGN.

D.E.S. VERDAL		LEILIGHETSPLAN		
MARITVOLD BORETTSLAG		TYPE B		

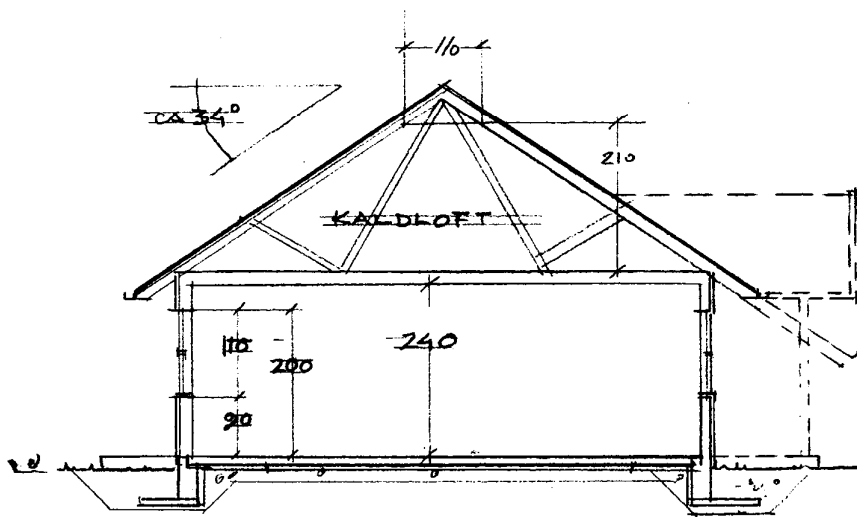
<p><b>LETNES</b>          ARKITEKTKONTOR AS</p>	<p>NPA          NORSK          PLANLEGGING          PARTNER</p>	MÅL: 1:100	ARKIVNR.: 12C-5	REV. A
		DATO: 14.03.88	OPPDRAGTEGN.NR.	
		TEGN: G. LUSVIG	8745-05	
		SIGN: TAL		

A.S. TØRRKOPI

Forsendelsesdato	
Sendt til	29/5
BYGGHERRE v/Juberg.	1
SELMER FURUHOLMEN v/Röli.	2
SENDE v/Asbjörn Sende.	3
ENES OG OLSEN v/Enes.	2
HAUG v/Arne Haug.	2
ELPRO v/Björkmo.	3
LETNES ARK. v/Letnes.	1

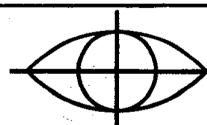


A-7 HOVEDREVISJON		14.03.88 G.L.	
REV.	ANT.	GJELDER	DATO SIGN.
D.E.S. VERDAL		FASADE	
MARITVOLD BORETTSLAG		LEILIGHET TYPE B	
<b>LETNES</b> NPA NORSK ARKITEKT KONTOR AS		MAL: 1:100	ARKIVNR.: 120-0
		DATE: 23.11.87	OPPDR./TEGN.NR.
		TEGN:	REV.
		SIGN: P.A.L.	8745-06 A



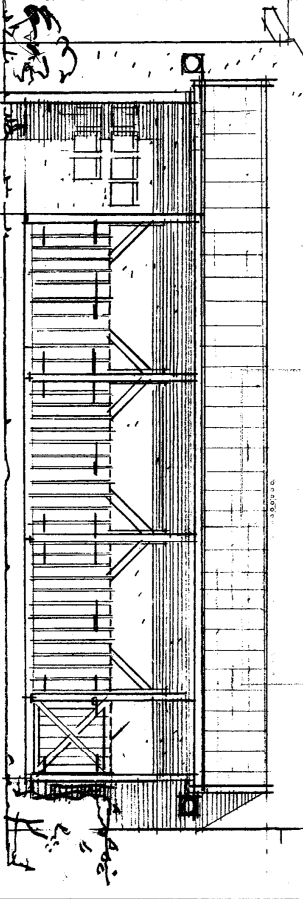
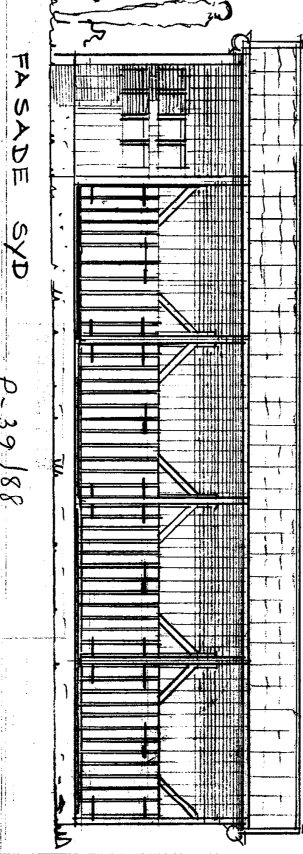
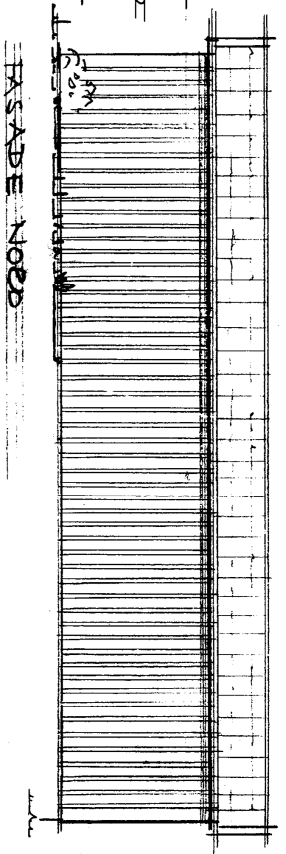
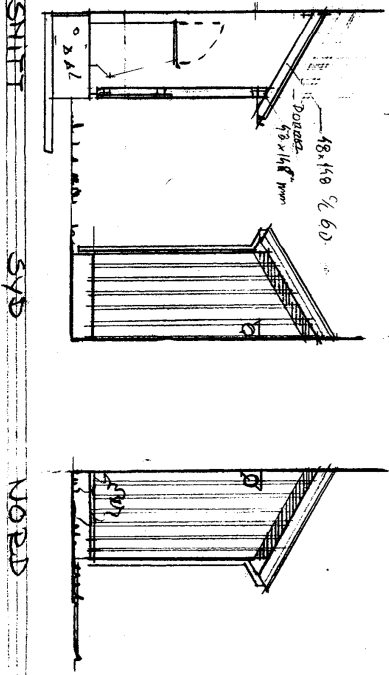
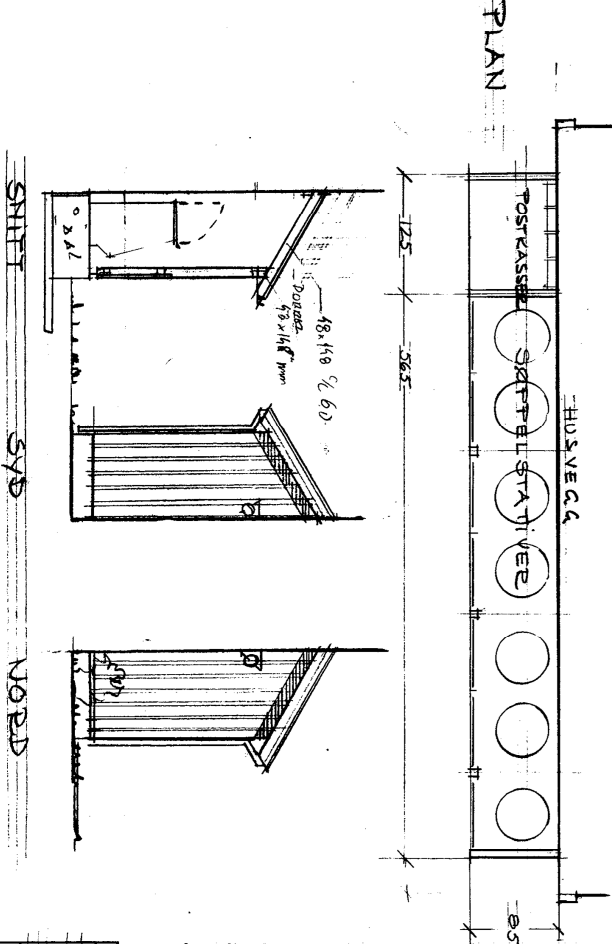
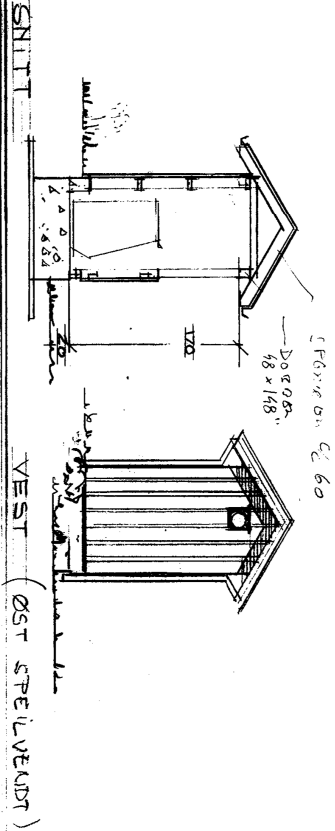
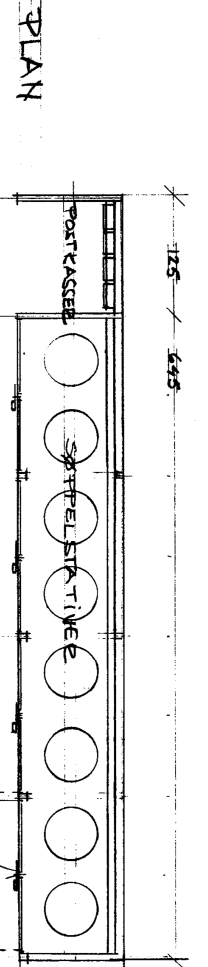
GENERELLT SNITT

P-39/88  
 16.3.88  
 GODKJENT

REV.	ANT.	GJELDER	DATA	SIGN.
		D.E.S. VERDAL	GENERELLT SNITT	
		MARITVOLD BOPETSLAG	ALLE LEILIGHETER	
 <b>LETNES</b> ARKITEKTKONTOR AS		MAL: 1.100 DATO: 23.11.87 TEGN: SIGN: T.V.L.	ARKIVNR.: 120-11 OPPDR./TEGN.NR.: <b>8745-02</b>	REV.

A.S. TORRHOFF

SØPPEL-09 POSTKASSESKUR I



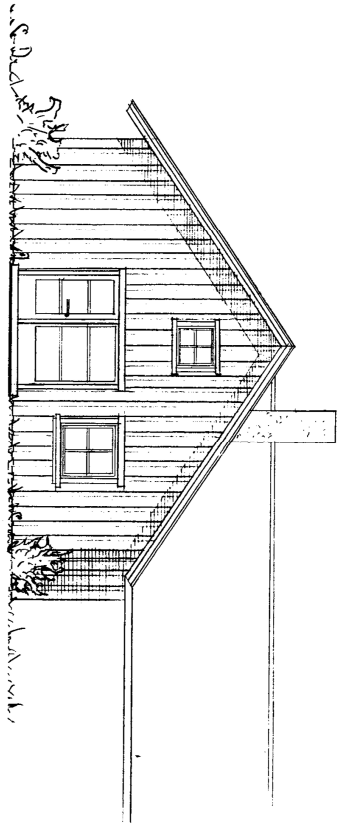
P-32/88  
16.3.88  
GØPKENY

REV.	ANT.	GJELDER	DATO	SIGN.
		D'ES. VERDAL		

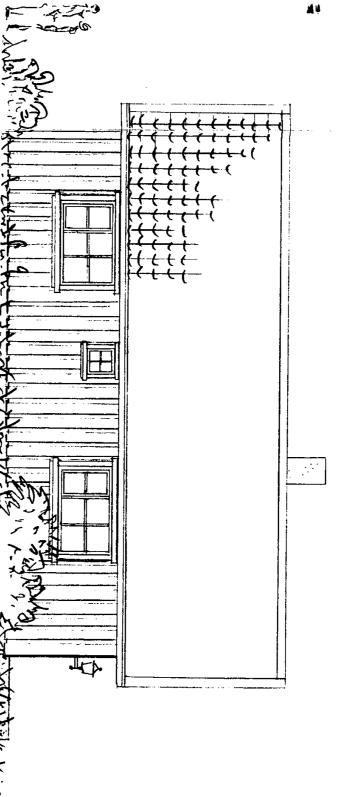
HARITVOLD BORETTSLAG  
SØPPEL-09 POSTKASSESTATIV



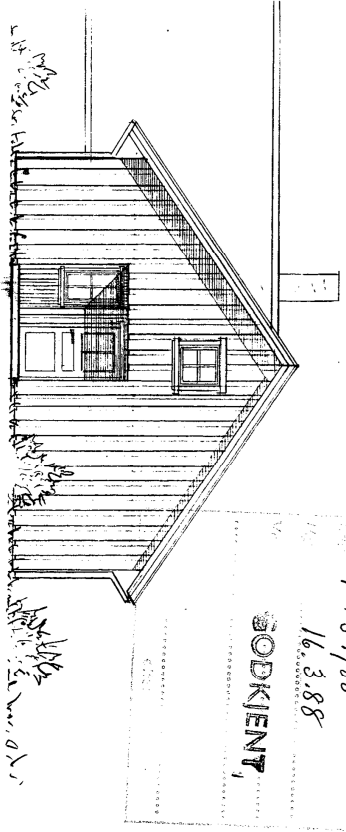
LETNES  
ARKITEKTKONTOR AS  
NPA  
MÅL: 1:50  
DATO: 27.01.88  
TEKNIK: TÅL  
ARKIVNR: 10C-49  
OPDRIFTSNUMR: 8745-14



HAGEFASADE




JANNEFASADE



JANNESTAKSKUDE

P. 39/88  
16.3.88  
BODKIENT

Send til	Forsendelsesdato																			
BYGGERE v/ Jøberg.		1																		
SELMER FURUHOLMEN v/Rull.		2																		
SENDE v/Asbjørn Sende.		3																		
ENES OG OLSEN v/Enes.		2																		
HAUG v/Arne Haug.		2																		
ELPØ v/Björkmo.		3																		
LETNES ARK. v/Leinas.		1																		

REV. ANT.	HOVEDREVISION (BY TEKNISK)	MASSA	DATE	SIGN.
DES. VERDYL	MARITVOLD BORETTSLAG	FASADER	LETTIGHETSSTYRE D	
		MAL: 1 z 100 DATO: 16.03.88 TEKN: G. Lasse SIGN: TAL		
NPA ARKITEKTKONTOR AS		OPPDRITTENR.: 8745-10	REV.: A	



# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Maritvold Borettslag. Generalforsamling avholdes Hos Bente Leirset i Øysteins Gate 5 mandag 28.04.2025, klokken 19:30.

### 1. KONSTITUERING

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

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

#### 1.2 Valg av møteleder

Det foreslås styreleder.

#### 1.3 Valg av referent

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

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 15 750 til styreleder og møtegodtgjørelse kr 525,-pr møte til tillitsvalgte.

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av

Styreleder Geir Ove Sagvold til 2026 (ikke på valg)

Styremedlem Bente Leirset til 2025 (på valg)

Styremedlem Jorunn Synnøve Mollan til 2026 (ikke på valg)

Varamedlem Kitty Anniken Kvilt til 2025 (på valg)

Varamedlem Inger Norum til 2026 (ikke på valg)

#### 4.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Ove Sagvold er ikke på valg i år.

#### **4.2 Valg av styremedlem**

Det må velges ett styremedlem da Bente Leirset er på valg.

#### **4.3 Valg av varamedlem**

Det må velges ett varamedlem da Kitty Anniken Kvilt er på valg.

#### **4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling**

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

### **5. INGEN INNKOMNE SAKER**

Det ble informert om at det var ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	314 316	-60 217
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	182 070	129 303
Tilbakeføring avskrivninger	89 919	14 016
Kjøp / salg anleggsmidler	-116 416	-543 614
Opptak langsiktig gjeld	0	4 300 000
Avdrag langsiktig gjeld	-79 955	-3 525 172
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>75 618</b>	<b>374 533</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>389 934</b>	<b>314 316</b>
Omløpsmidler	546 372	441 210
- Kortsiktig gjeld	156 438	126 894
<b>C. Disponible midler</b>	<b>389 934</b>	<b>314 316</b>

## Resultat 2024 Maritvold Borettslag 951176591

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		742 212	638 748	742 191	755 416
Renter		275 328	203 148	275 400	268 800
Avdrag		84 996	91 980	85 000	85 000
TV/Internett		71 820	81 000	71 820	71 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 174 356</b>	<b>1 014 876</b>	<b>1 174 411</b>	<b>1 181 036</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	21 565	25 159	34 666	34 666
Revisjonshonorar		6 781	6 468	6 800	7 000
Forretningsførerhonorar		56 268	56 345	61 635	64 000
Andre forvaltningstjenester		1 975	1 975	4 000	5 500
Andre fremmede tjenester		19 750	22 500	13 750	13 750
Vedlikehold	2	187 467	183 944	222 000	222 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	510	1 000	1 000
TV/Internett		71 421	71 820	71 820	71 820
Forsikring	3	87 943	80 965	87 800	98 000
Energi og strøm		2 827	1 952	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	3 000	3 000
Porto		778	601	1 000	1 000
Kontingenter		5 543	5 557	6 000	5 500
Kommunale avgifter	4	188 983	162 696	228 540	208 000
Andre driftsutgifter	5	3 546	5 085	9 000	9 000
Bomiljø		6 099	5 509	3 000	3 000
Avskrivninger	7	89 919	14 016	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>750 865</b>	<b>645 102</b>	<b>764 011</b>	<b>757 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>423 491</b>	<b>369 774</b>	<b>410 400</b>	<b>423 800</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		1 664	1 507	0	0
Andre finansinntekter		8 807	0	0	0
Rentekostnad		251 892	241 979	275 400	268 800
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-241 421</b>	<b>-240 471</b>	<b>-275 400</b>	<b>-268 800</b>
<b>Resultat som overføres fri egenkapital</b>		<b>182 070</b>	<b>129 303</b>	<b>135 000</b>	<b>155 000</b>

## Balanse 2024 Maritvold Borettslag 951176591

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 12	675 863	675 863
Bygninger	6, 12	7 719 137	7 719 137
Andre driftsmidler	7	556 095	529 598
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 951 095</b>	<b>8 924 598</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Aksjer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanser	8	112	112
Andre kortsiktige fordringer	9	94 217	86 181
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på bankkonti		452 043	354 918
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>546 372</b>	<b>441 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 497 467</b>	<b>9 365 808</b>

## Balanse 2024 Maritvold Borettslag 951176591

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		2 997 345	2 997 345
Årets resultat		182 070	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 180 915</b>	<b>2 998 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig pantegjeld	10	4 135 114	4 215 069
Borettsinnskudd	11	2 025 000	2 025 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>6 160 114</b>	<b>6 240 069</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 509	0
Leverandørgjeld		122 917	105 562
Skyldig off. myndigheter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		21 011	21 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>156 438</b>	<b>126 894</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>6 316 552</b>	<b>6 366 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 497 467</b>	<b>9 365 808</b>

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Geir Ove Sagvold  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jorunn Synnøve Mollan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Leirset  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	18 900	22 050
Arbeidsgiveravgift	2 665	3 109
<b>Sum</b>	<b>21 565</b>	<b>25 159</b>

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	56 368	78 848
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	46 923
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	40 142	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 139	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	82 818	58 173
<b>Sum</b>	<b>187 467</b>	<b>183 944</b>

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

## Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	86 181	79 443
Premie sikringsfond felleskostnader	1 762	1 522
<b>Sum</b>	<b>87 943</b>	<b>80 965</b>

## Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	148 037	130 183
Eiendomsskatt	40 946	32 513
<b>Sum</b>	<b>188 983</b>	<b>162 696</b>

## Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Øredifferanser	0	1
Bank og kortgebyrer	3 546	3 374
Andre kostnader	0	1 710
<b>Sum</b>	<b>3 546</b>	<b>5 085</b>

## Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Vannstoppere	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	7 719 137	675 863
Årets tilgang :	116 417	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	116 417	7 719 137	675 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 821	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 596	7 719 137	675 863
Årets avskrivninger :	5 821	0	0
Anskaffelsesår :	2024	1989	1989
Antatt levetid i år :	5		

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

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 1989 for kr. 675 863,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Steinlegging av uteområde	Uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	246 250	297 364
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	246 250	297 364
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 729	69 385
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	217 521	227 979
Årets avskrivninger :	24 625	59 473
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	5

## Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	112	112
<b>Sum</b>	<b>112</b>	<b>112</b>

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

## Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
--	------	------

2024

2023

**Note 9 - Andre fordringer**

Forskuddsbetalt	94 217	86 181
<b>Sum</b>	<b>94 217</b>	<b>86 181</b>

## Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Aasen Sparebank</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>44841636896</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	p.t.
Beregnet innfridd:	01.01.2048
Opprinnelig lånebeløp:	4 300 000
Lånesaldo 01.01:	4 215 069
Avdrag i perioden:	80 666
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 134 403</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 651 241

## Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	294 745	884 235
	12	270 847	3 250 164

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

## Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 025 000	2 025 000
<b>Sum</b>	<b>2 025 000</b>	<b>2 025 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 6 160 114,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 8 395 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Maritvold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Maritvold Borettslag**

Styreleder	Geir Ove Sagvold (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Jorunn Synnøve Mollan (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Bente Leirset (sign.)	19.03.2025

Til generalforsamlingen i Maritvold Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Maritvold Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 28.mars 2025  
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen  
statsautorisert revisor

## Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, \_\_\_\_\_ gir \_\_\_\_\_ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i \_\_\_\_\_  
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den .... / .... / ....

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktsgiver

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktshaver

# Øysteins gate 29

Nabolaget Verdalsøra øst/Garpa - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Verdal bo- og helsetun Linje 640, 7503	4 min	0.3 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	8 min	0.7 km
Trondheim Værnes	1 t	

## Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	14 min	1.2 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	18 min	1.5 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	14 min	1.2 km
Verdal videregående skole 550 elever	11 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	4 min
Verdal, Norway	4 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

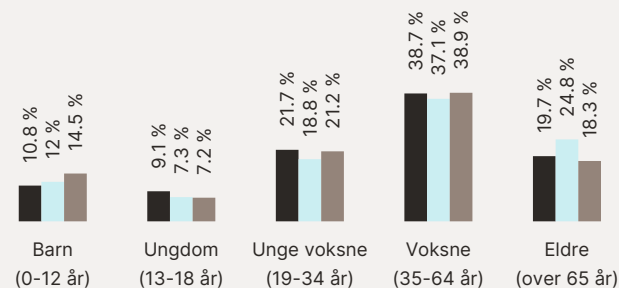


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalsøra øst/Garpa	1 041	584
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Maritvold barnehage (1-5 år) 44 barn	0.1 km
Reinsholm barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	15 min 1.3 km


## Dagligvare


Rema 1000 Verdal	7 min
Coop Mega Verdal Post i butikk	7 min 0.6 km

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

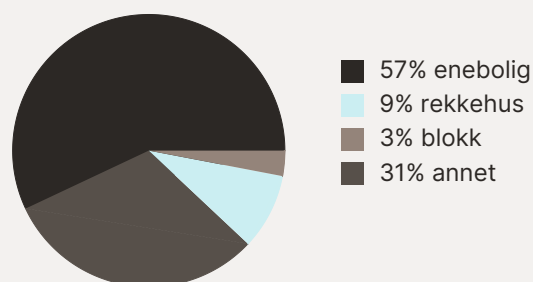
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

 Trafikk  
Lite trafikk 82/100





## Sport

-  Verdal v.g.skole håndballbane 9 min   
Ballspill 0.8 km
-  Verdalshallen 9 min   
Aktivitetshall 0.8 km
-  Sprek Treningssenter 9 min 

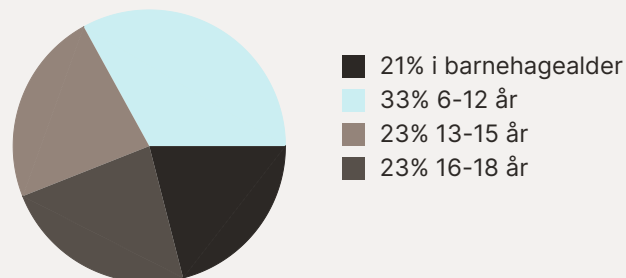
## Boligmasse



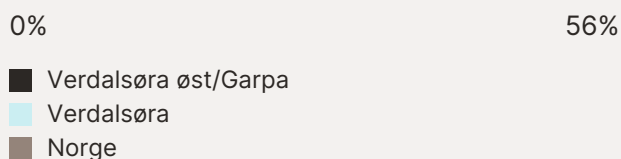
## Varer/Tjenester

-  Domus Senter 6 min 
-  Boots apotek Verdal 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

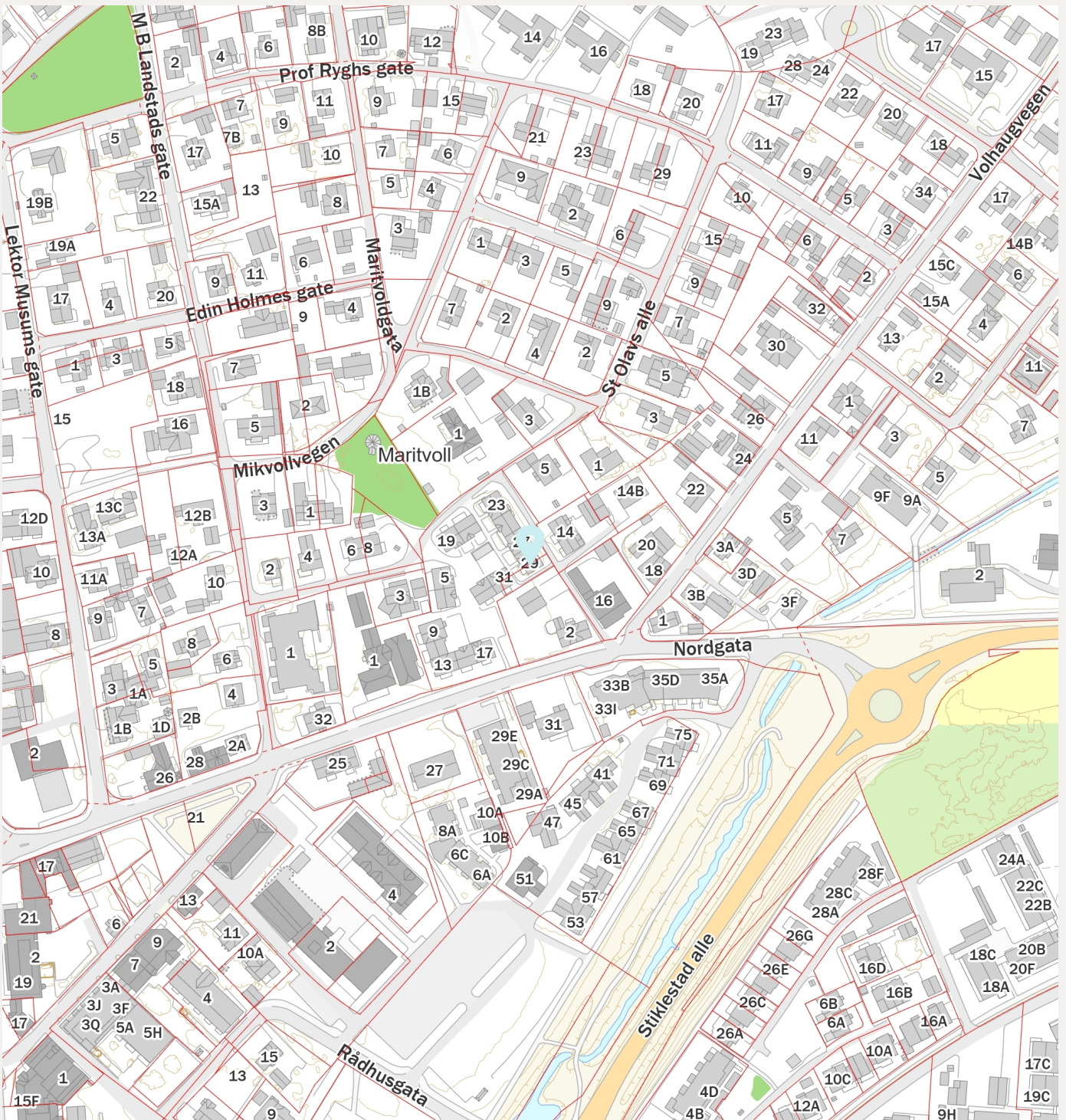
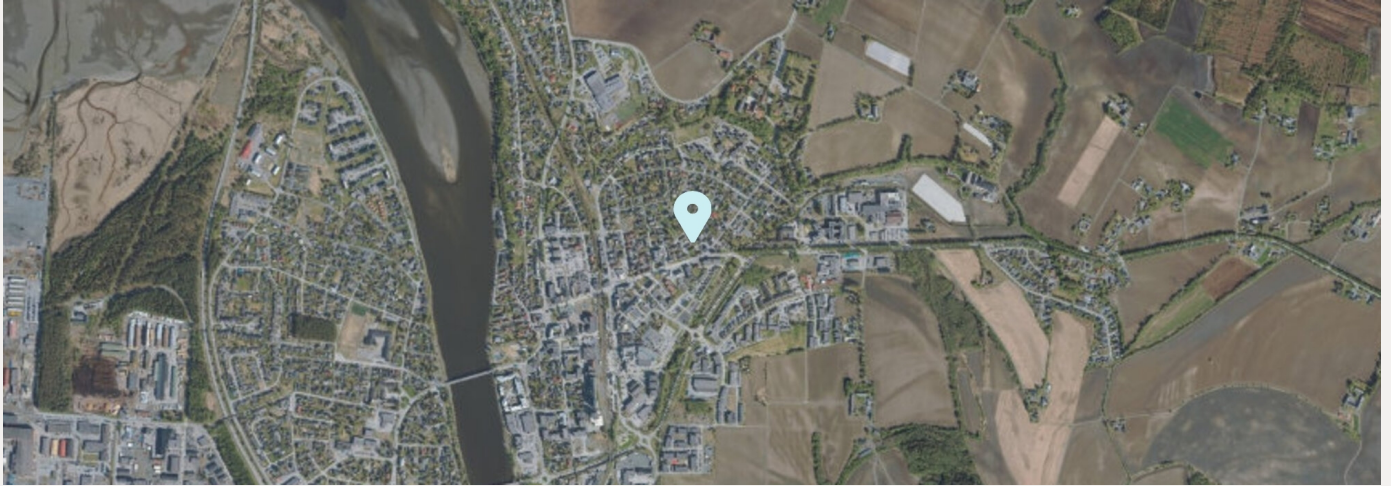


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# Øysteins gate 29

Nabolaget Verdalsøra øst/Garpa - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Offentlig transport

Verdal bo- og helsetun Linje 640, 7503	4 min	0.3 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	8 min	0.7 km
Trondheim Værnes	1 t	

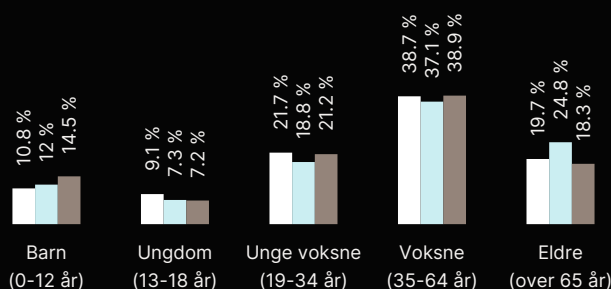
## Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	14 min	1.2 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	18 min	1.5 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	14 min	1.2 km
Verdal videregående skole 550 elever	11 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	4 min
Verdal, Norway	4 min

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalsøra øst/Garpa	1 041	584
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Maritvold barnehage (1-5 år) 44 barn	0.1 km
Reinsholm barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Verdal	7 min
Coop Mega Verdal Post i butikk	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maritvold Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 19:30 - Hos Bente Leirset i Øysteins Gate 5.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak: Kitty Kvilt Rita Thømsquist Bente Leirset  
Martin Kolstad Torunn Mollan Wenche Sagvold

### 1.2 Valg av møteleder

Det foreslås styreleder.

Vedtak: Wenche Sagvold

### 1.3 Valg av referent

Vedtak: Wenche Sagvold

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

Vedtak: Martin Kolstad

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt + innkomne forslag (2 stk)

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

## 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 15 750 til styreleder og møtegodtgjørelse kr 525,- pr møte til tillitsvalgte.

Vedtak: Samme satser som ifjor (2024)

#### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

##### 4.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Ove Sagvold er ikke på valg i år.

Vedtak: —

##### 4.2 Valg av styremedlem

Det må velge ett styremedlem da Bente Leirset er på valg.

Vedtak: Bente Leirset gjenvalg 2 år

##### 4.3 Valg av varamedlem

Det må velges ett varamedlem da Kitty Anniken Kvilt er på valg.

Vedtak: Martin Kolstad ny 2 år

##### 4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

Vedtak: Geir Ove Sagvold

#### 5. INGEN INNKOMNE SAKER

Det ble informert om at det var ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

Vedtak: se vedlegg (2 saker)

  
Møteleder

  
Protokollvitne

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### 5.1 Forslag fra styret:

Fra og med generalforsamlingen i 2026 så foreslås følgende godtgjørelser til tillitsvalgte:

- Styreleder sitt honorar justeres/økes slik konsumprisindeksen er den 01.01 det året generalforsamlingen er
- Møtegodtgjørelsen for styresmedlemme settes til fastsum kr 2.500 pr.år (har vært kr 525 pr.møte de siste 3-4 årene), og deretter indeksreguleres med konsumprisindeksen den 01.01. det året generalforsamlingen avholdes f.o.m 2027 (på samme måte som styreleders honorar)

VEDTAK: styrets forslag vedtas

*hvis varamedlem innkaller til styremøte  
gis godtgjørelse kr 525 pr. møte med indeks f.o.m 2027.*

### 5.2 Forslag fra styret

Fra før har praksis vært for borettslaget at vi gir en blomsterhilsen til begravelsen for alle våre beboere

Forslag:

f.o.m 01.01.27 gir også borettslaget en blomsterhilsen når nye beboere ankommer vårt borettslaget – som en liten hyggelig oppmerksomhet og første hilsen inn i vårt borettslag

VEDTAK: styrets forslag vedtas





## Tegnforklaring


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Offentlig

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting

# Tilstandsrapport



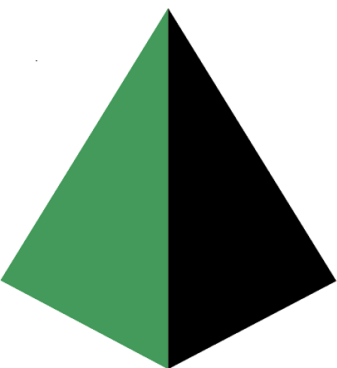
📍 Øysteins gate 29, 7650 VERDAL

📖 VERDAL kommune

# gnr. 19, bnr. 89

# Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

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

Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 14432-2293

Eiendomsverdi ref nr: UJ4840

Foretak: Takst Midt AS

Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



## Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Åge Chr. Semb".

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1993 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

## Bygningsbeskrivelse:

Rekkehuser oppført i en etasjer.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Vindu med isolerglass.

## Det opplyses om følgende oppgraderinger:

Det er etterisolert, byttet kledning, vinduer og balkongdører i 2021.

Nyere treplattning på baksiden av boligen, ukjent etableringsår.

## HOVEDKONKLUSJON

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

Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

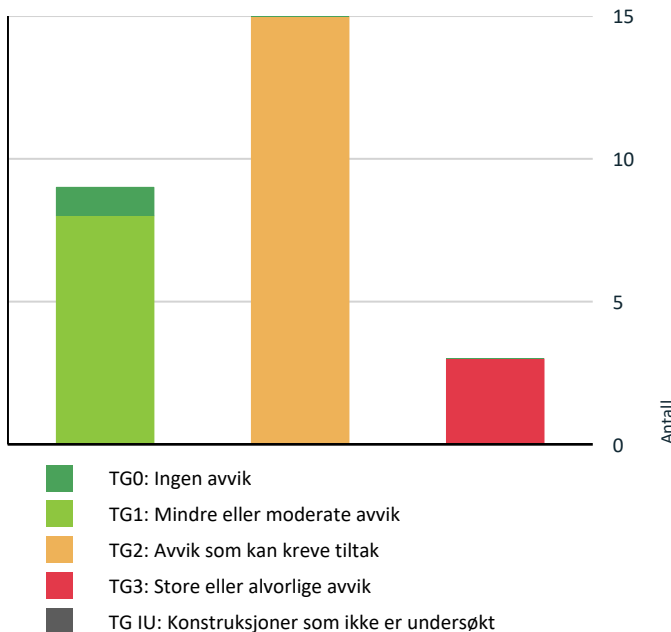
## Rekkehus

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

Tegninger som ligger i kommunens arkiv er speilvendt i forhold til inndeling i boligen.

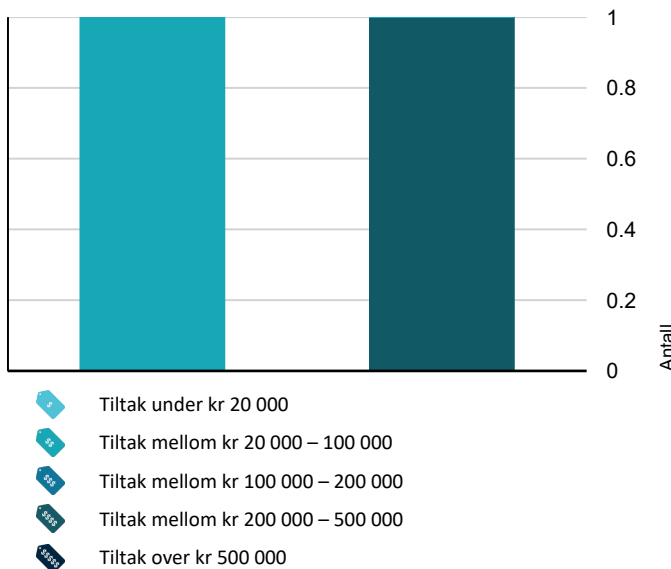
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

## Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1993

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen, opplekting og undertak er nådd / passert.

Registrert at taktekkingen er mosegrodd, dette er uheldig med tanke på at mosen frakter fukt til underliggende konstruksjon samt forkorter levetiden på yttertekkning.

Løse vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Anbefaler å utføre jevnlig opprensning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner / nedløp / beslag.  
Mose / lav på pipe beslag.  
Rust i takrenner og beslag.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer av takrenner, nedløp og beslag anbefales.  
Utføre jevnlig opprensning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.  
Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.  
Det opplyses at boligen er etterisolert og ny etablert ny kledning i 2021.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det ble registrert liten avstand mellom kledning og terreng.  
Dette kan føre til fukt i underkant kledning.

I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanddammer.

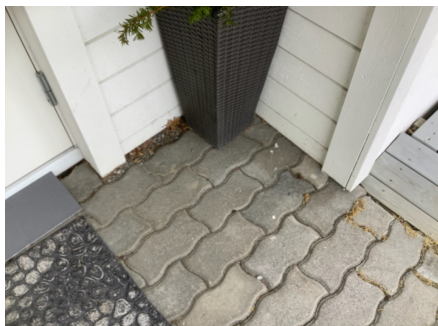
Smådyrsperre og lufting ved inngangsparti og hvor kledning er for nært terreng er ikke nærmere undersøkt da kledning står nede på belegningsstein.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Utføre jevnlig vedlikehold av kledning mot terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med W-takstoler.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje.  
Luftet via luftespalter langs raft.  
Undertak av tro.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bod.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Stolpe til takoverbygd inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert råte i stolpe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stolpe må byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligens vinduer med isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass, ukjent årstall, nyere dør.

Balkongdører.

Balkongdører er med isolerglass fra 2020.

Dør på stue tar noe i terskel, trenger enkel justering.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Treplattung soverom.

Treplattung anlagt på avrettet grunn av impregnerte materialer.

Rekkverk med stående spiler.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Treplattung stue.

Treplattung anlagt på avrettet grunn av impregnerte materialer.

Levegger med tett stående kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert malingsavflassing på rekkverk.

Kledning nært terreng.

Noe overflateavflassing på spaltegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig bod.  
Belegningsstein på grunn.  
Vegg av tre og mur.  
Utvendig og innvendig kledd med liggende kledning samt skvettpusset og malt mur-vegg.  
Tak er er forlengelse av eksisterende takkonstruksjon.  
Plassbygd dør av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning nært terreng på utsiden samt nært belegningsstein inne i boden.  
Smådyrsperre og lufting er ikke nærmere undersøkt da kledning står nede på belegningsstein.  
Sprekk i mur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for nærmere undersøkelser  
Utføre jevnlig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv- Belegg, malt flis.  
Vegger- Malt strie, malt overflate, malt mur-vegger, våtromsplater.  
Himling- Malte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Gulv- Laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsvellinger i skjøter på laminat gulv generelt.  
Skader i laminat på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer med disse avvikene men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.  
Utbedringer må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv konstruksjon av ukjent oppbygging.

Oppforet gulv registrert.

Lokale ujevnheter.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipa er en elementpipe.

Det er etablert et ildsted i boligen.

Sotluke etablert i etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Registrert merke etter sotvann under sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligens innvendige dører er glatte dører med profil-lister.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad opplyses være fra byggeår.

Badet har malt flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, malt strie malt mur-vegg og våtromsplater på vegger samt malte plater i himling. Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, gulvmontert wc og heldekkende servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

Det er sluk av plast type.

Rommet ventileres via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Det opplyses at det ble etablert nye dusjvegger og malt gulv i 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alder på og levetid på våtrommets membran / tettesjikt har passert / nådd forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Alder og byggemåte gir en indikasjon på slitasjegraden. Dette tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer.

Bruken og brukerfrekvensen har også betydning

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Registrert mur-vegg innenfor veggkonstruksjonen.

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG.2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Integrerte hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsvelling bunn av benkeskap.  
Oppsvelling i skapdør under vask.  
Slitt gulv.  
Slag i vannrør ved vask på kjøkken.  
Skapdør tar i ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.  
Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.  
Utbedringer må påregnes.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vifta fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avtrekksvifte. Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kontrollerbare vannrør er av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på bod, opplyses være fra fra 2014, berederen rommer 194 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Sikringskap er plassert på bod..  
Skapet inneholder sikringer og måler.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå

# Tilstandsrapport

unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Fall på terreng inn mot boligen på baksiden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Terrengjusteringer må påregnes.



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

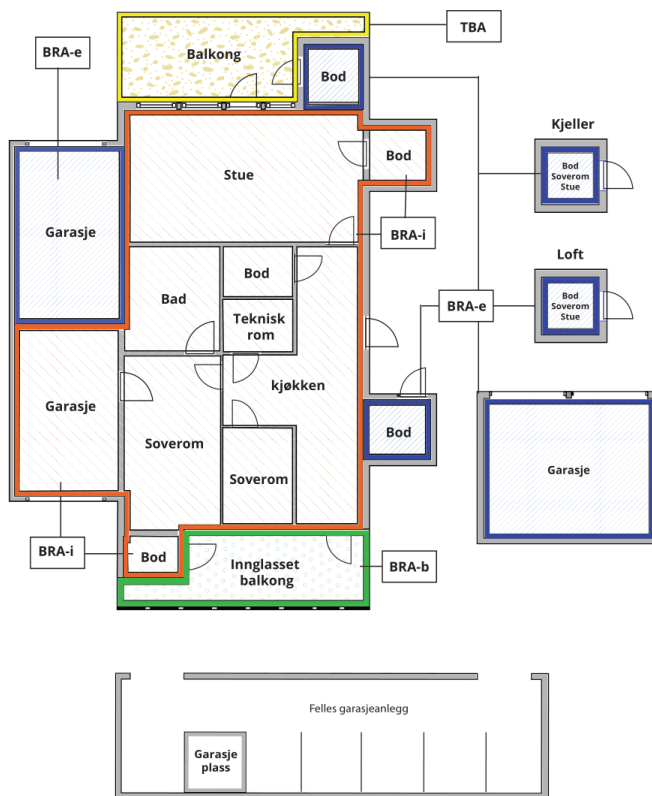
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

## 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.

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77	4		81	19
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>4</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, entré, bod	Utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger som ligger i kommunens arkiv er speilvendt i forhold til inndeling i boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	19	89		0	4349.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øysteins gate 29

### Hjemmelshaver

Maritvold Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARITVOLD BORETTSLAG	951176591			Ness Sylva Helen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

6

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oversiktskart	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.03.2026		Finnes ikke		Nei
Planskisse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	Redigert etter tilbakemelding fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 boligkjøper 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 tilgjengelige 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.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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.
- Arealet 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 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

# Vedtekter

For Maritvold borettslag org nr. 951176591

tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.06.2006 . sist endret 18.05.2020

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Innherred boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(5) Som andelseiere i borettslaget kan bare godtas personer som er over 60 år. Hvis en ledig bolig ikke ønskes overtatt av personer som fyller aldersbetingelsene, kan borettslagets styre fastsette andre kriterier for tildeling blant personer.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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