

aktiv.



Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL

Prisgunstig og lettstelt 2- roms leilighet midt i sentrum. 2. etg. Vesentlig rehabilitert borettslag. Heistilgang. Parkering.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 649 029,-
Omkostn.: Kr 8 140,-
Total ink omk.: Kr 1 557 169,-
Felleskostn.: Kr 7 747,-
Selger: Ann Elin Nytrø Balstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 38/44 kvm
Tomtstr.: 984.2 kvm
Etasje 2
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 203
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1709260041

Prisgunstig og lettstelt 2-roms leilighet midt i sentrum. 2.etg. Heistilgang. Parkering.

Velkommen til Lektor Musums veg 12F!

Svært sentralt beliggende i Verdal sentrum med parkering like utenfor bygget. Kort veg til alt av fasiliteteter i sentrum. Gangavstand til skoler, barnehage og turområder. Borettslaget har vært igjennom flere runder med oppgraderinger siden oppføring.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Lav felleskost pr. mnd.
- Heisadkomst opp til leiligheten.
- Etterisolert, byttet kledning, enkelte vindu og nye balkonger i 2025.
- Leiligheten ble ferdigstilt i 2009 etter en omfattende renovering av hele bygningsmassen.
- Ny balkong som vender mot NordVest og har flott kveldssol.
- Parkering.
- Sportsbod i kjeller.
- Nærhet til "alt".

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	50
Energiattest	53
El-rapport Tensio	58
Boligmappa	59
Boligopplysninger	60
Ordensregler	62
Vedtekter	64
Innkalling årsmøte 2026	70
Innkalling årsmøte 2025	97
Protokoll 2025	111
Matrikkelrapport	114
Ferdigattest	118
Bygningsskisser	119
Planopplysninger	126
Kart	128
Nabolagsprofil	132
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Bad, bod, gang, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 6 kvm Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

984.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Verdal sentrum, med nærhet til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker. Barne- og ungdomsskole er også lokalisert i nærheten, noe som gjør området praktisk for familier med barn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Verdal stasjon kun 6-7 minutters gange unna, hvor flere busslinjer og togforbindelser er tilgjengelige. Trondheim Værnes kan nås på omtrent én time med offentlig transport.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Mega ligger innen 4 minutters gangavstand, og området tilbyr også andre servicetilbud som apotek og post i butikk. For familier med små barn finnes det flere barnehager i nærheten, inkludert Maritvold barnehage som ligger kun 4 minutters gange unna.

Området er vurdert som veldig trygt og har lite trafikk, noe som bidrar til en god og rolig atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er opprinnelig fra 1946 og ble renoveret i 2009. I 2025 ble bygningsmassen pusset opp utvendig med nytt tak og ny bordkledning. Vinduer i boligen har isolerglass datostemplet 2014 og 2024. Ytterdøren er en utadslående, hvitmalt og glatt dør. Balkongdøren er utadslående fra 2014, med isolerglass i høy brystning. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Altanen ut fra stuen er oppbygd med et trebjelkelag og har et spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av glass. Altanen er opplyst som ny fra 2025.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Innvendig stoppekrane er ikke plassert i leiligheten, denne er plassert i kjeller.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Registrert sprekke i flis ved innfesting til opplegg for vaskemaskin. Punktering av membran som følge av skrue gjennom vegg på samme sted.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert sprekke i flis ved skapinnredning. Det er målt fall til sluk, men noe svakt fall i området dusjonsen. Vannspeil på gulvet kan forekomme.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning
Avvik: Registrert sprekk i koketopp.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo
Selger har ikke kjennskap til eiendommen
Boligen selges med fullmakt
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

Kommentar fra selger: Sprekk i koketopp

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

BRA-i 38 kvm: Bad, bod, gang, kjøkken, stue og soverom

BRA-e 6 kvm: Bod i kjeller

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og benkeplate med vask. Hvitevarene er integrert. Det er registrert en sprekk i koketoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er mekanisk avtrekk over kokeplass, hvor ett lys er defekt.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme og glatte malte plater i himling. Badet er utstyrt med gulvmontert WC, dusjhjørne med foldedører i glass, servantinnredning med toppmontert vask og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert en sprekk i en flis ved innfesting til opplegg for vaskemaskin, samt en sprekk i en flis ved skapinnredningen. Rommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Mdf plater og malt strie.

Himling: Malte glatte plater.

Det er registrert normale bruksslitasjer på innvendige overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Stoppekran er plassert i kjeller, ikke i leiligheten.

- Avløpsrør: Kontrollerbare avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2024

2014:

- Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2014
- Utadslående balkongdør fra 2014, med isolerglass i høy brystning.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- pusset opp utvendig i 2025 med nytt tak, ny bordkledning, enkelte vinduer skiftet og ny balkong.
- Altanen er opplyst ny i 2025.

2009:

- Bygningsmassen ble renovert i 2009

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP588993

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med strøm, inkludert gulvvarme på badet. Fant ikke ytterligere spesifikasjoner om oppvarming i andre rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 16.09.2021 - ingen merknad

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 900 000

Omkostninger kjøper

900 000 (Prisantydning)

649 029 (Andel av fellesgjeld)

1 549 029 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 750 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 140 (Omkostninger totalt)

17 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 557 169 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 566 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 568 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 311 886 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 247 542 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 747 kr i måneden
- Kabel-TV: 599 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 2 939 kr i måneden
- Fellesutgifter pr husleiebrøk: 3 414 kr i måneden
- Avdrag på fellesgjeld: 795 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 747

Andel Fellesgjeld

Kr 649 029

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 44487144964, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 344

Saldo per 22.04.2026: 9 451 596

Andel av saldo: 649 029

Første termin/første avdrag: 27.12.2024 (siste termin 27.11.2054)

Andel fellesformue

Kr 23 650

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Hermanngården Verdal

Organisasjonsnummer

992484098

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Hermanngården Verdal, i Verdal kommune, består av 10 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 992 484 098. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt. Selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Pågående saker:

- Styret har i perioden bestått av: Styreleder Bjørn Inge Mostad til 2026, Styremedlem Stig Inge Ahlqvist til 2027, Styremedlem Jonas Heggdal Barkhald til 2026, Varamedlem: Einar Bjørsmo til 2026.
- Elbillading: Styret får fullmakt til å innhente mulighet for å etablere elbillading og innhente pris.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Det har kommet forespørsel om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
- Vedtektsendring: Hvis IN-ordning blir vedtatt er det ønskelig å oppdatere vedtektene.
- Jobben med vedlikehold utvendig av borettslaget ferdigstilles i første kvartal 2025 og siste faktura blir dekket av oppsparte midler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44487144964, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22-04-2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 344

Saldo per 22-04-2026: kr 9451596

Andel av saldo: kr 649029

(siste termin 27-11-2054)

flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (198 932,-)

Årsresultat for 2025: -221 541,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Elbillading: Styret får fullmakt til å innhente mulighet for å etablere elbillading og innhente pris.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 203 i Verdal kommune. Andelsnr. 6 i Borettslaget Hermanngården Verdal med orgnr. 992484098

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5038/19/203:

29.10.1966 - Dokumentnr: 5353 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:19 Bnr:163

Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

Overført fra: Knr:1721 Gnr:19 Bnr:366

19.12.1984 - Dokumentnr: 14109 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Verdal kommune

19.02.1990 - Dokumentnr: 1801 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1946 - Dokumentnr: 85 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5038 Gnr:19 Bnr:12

30.04.2007 - Dokumentnr: 4546 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1721 Gnr:19 Bnr:366
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1721 Gnr:19 Bnr:450
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1721 Gnr:19 Bnr:477

24.05.2007 - Dokumentnr: 5566 - Grensejustering
Gnr 19 bnr 203 avgir 141,3 kvm til gnr 19 bnr 149
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 187745 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1721 Gnr:19 Bnr:203

29.10.1966 - Dokumentnr: 5352 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:19 Bnr:163
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.
Overført fra: Knr:1721 Gnr:19 Bnr:366

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.04.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål, Nåværende

Eiendommen følger Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, med ikrafttredelse 29.05.2017. Et delareal på 982 kvm er avsatt til Sentrumsformål, Nåværende, og et delareal på 2 kvm er avsatt til Veg, Nåværende. Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelse 24.11.2025.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel med ID 2022001.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 3 200 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 3 500 Fotograf
- 6 570 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Uttskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 84 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

07.05.2026





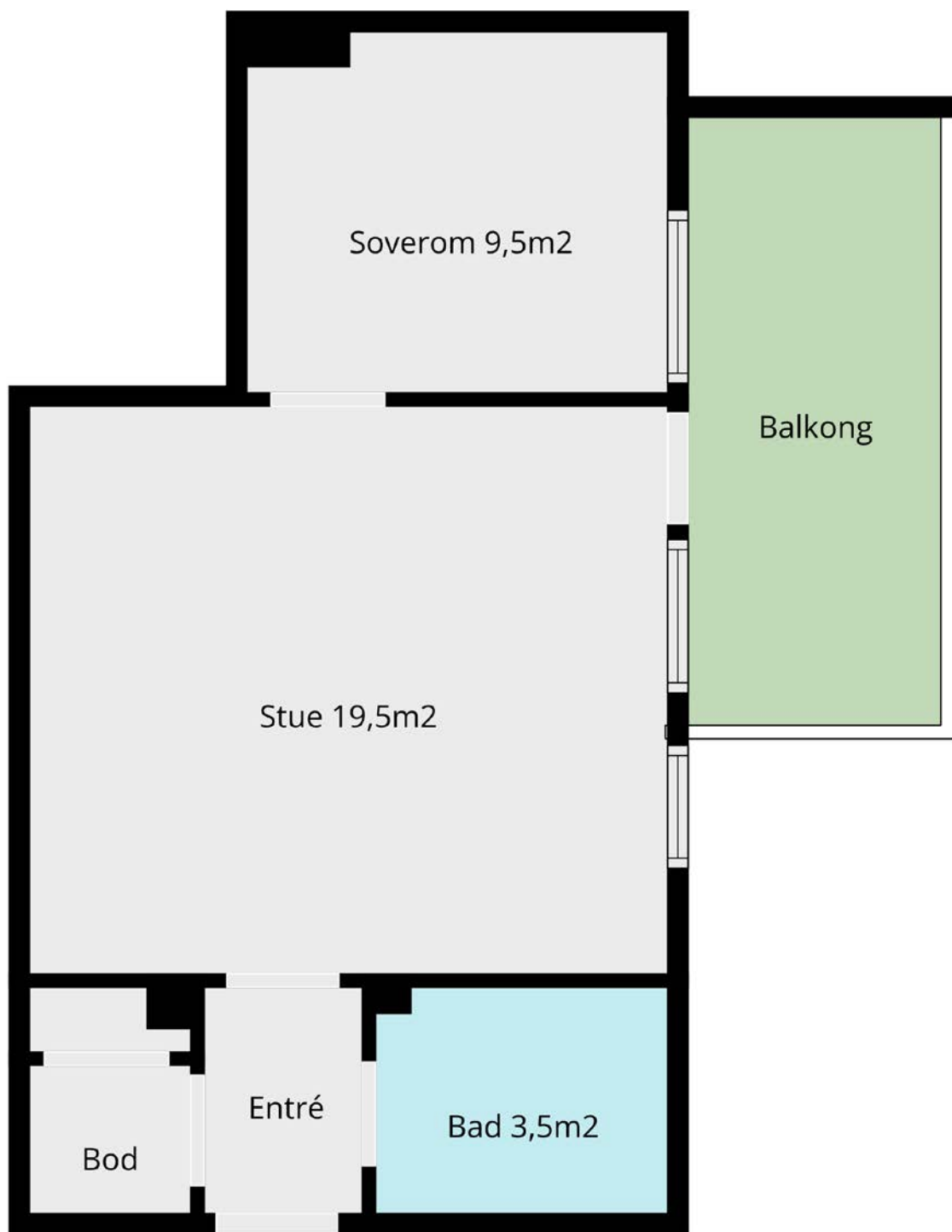












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Lektor Musums gate 12F , 7650 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 19, bnr. 203



Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22588-1133

Referansenummer: RQ4469

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



TAKST

midt

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 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

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847



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 fuktøk.

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 byggeregler

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Taksert objekt er en leilighet beliggende i et leilighetsbygg på tre etasjer pluss kjeller.
Inspisert leilighet ligger i 2.etg.
Adkomst via trapp og heis.
Utgang til terrasse fra stua.

Bygningen er oppført i 1946 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.
Bygningsmassen ble renoverert i 2009 og opplyst pusset opp utvendig i 2025 med nytt tak, ny bordkledning, enkelte vinduer skiftet og ny balkong.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

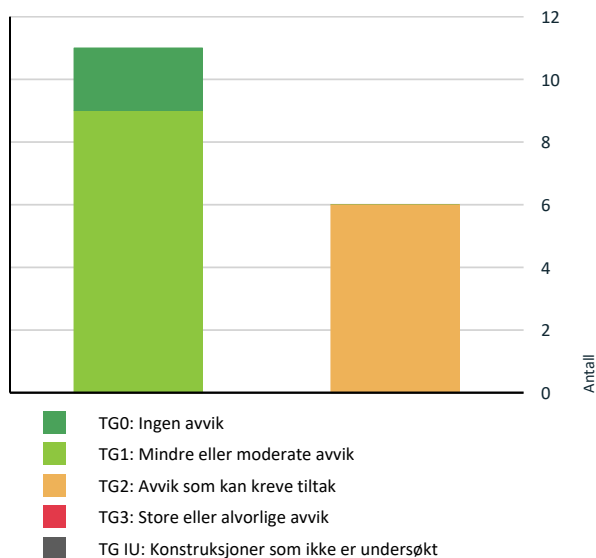
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdiggattest ved renovering.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2014 og 2024. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør i hvitmalt glatt utførelse.
Utadslående balkongdør fra 2014, med isolerglass i høy brystning.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stue, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av glass.
Altanen er opplyst ny i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Mdf plater og malt strie.
Himlinger: Malte glatte plater
Registrert normale bruksslitasjer på innvendige overflater.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i leilighet.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har glatte malte plater.
Innredet med gulvmontert WC, dusjhjørne med foldedører i glass, servantinnredning med toppmontert vask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Det er ukjent alder på badet.
Til orientering: Membran med flislagte overflater i våtrom vil ha en usikker fremtidig funksjon ved 10-15 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i flis ved innfesting til opplegg for vaskemaskin. Punktering av membran som følge av skrue gjennom vegg på samme sted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Overrenningshøyde ved terskel er OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert sprekk i flis ved skapinnredning.

Det er målt fall til sluk, men noe svakt fall i området dusjsonen. Vannspeil på gulvet kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang og ikke mot dusjsone pga kjøkkenets plassering.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i leilighet.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekke i koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser avtrekk fra vifte.
Registrert ett defekt lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i kobber.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Innvendig stoppekrane er ikke plassert i leiligheten, denne er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med stoppekrane.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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 i bod.
Skapet inneholder automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



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 bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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.

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

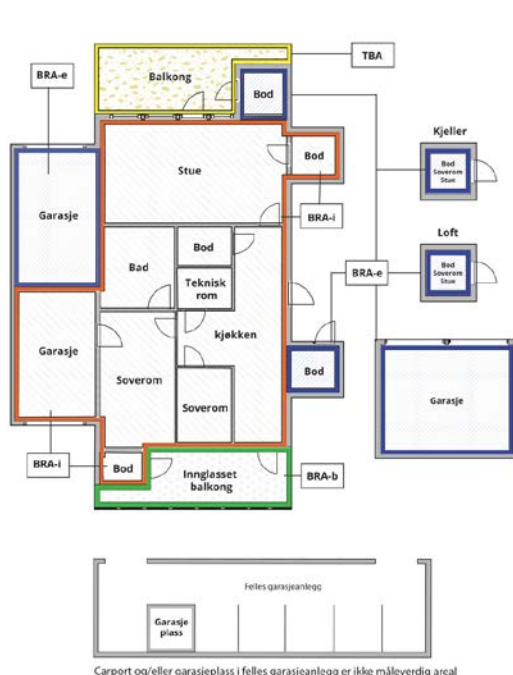
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	38	6		44	9
SUM	38	6			9
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, bod, gang, kjøkken, stue, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	19	203		0	984.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lektor Musums gate 12F

Hjemmelshaver

Borettslaget Hermanngården Verdal

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992484098			Nytrø Anders Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i 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
Energirapport	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.04.2009	Gjelder 3 nye leiligheter i eksisterende bygg/restaurering/fasadeendring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.11.2007		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ann Elin Nytrø Balstad

Boligen

Lektor Musums gate 12F
7650 VERDAL

5038-19/203/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Sprekk i koketopp



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL

Dato for energimerking

06.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-291787

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

185948994

Gårdsnummer

19

Bruksnummer

203

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103



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

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

162,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 176 kWh



Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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. Montér 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



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>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	19	Bruksnr:	203	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL						
Dato:	23.04.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.09.2021	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CYP4893
Matrikkel: 5038-19/203/0/0
Bruksenhet: H0103
Andelsnr: 6



Hjemmelshavere:
Anders Erik Nytrø



Adresse:
Lektor Musums
Gate 12 F, 7650
VERDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFOSamsvarserklæringRepdlekontroll_18.10.2021090800.pdf	ELEKTRIKERSERVICE VERDAL AS	Elektriker	2021-12-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 1 av 2

Borettslaget Hermanngården Verdal	Vår ref.: 33/6	Fødselsdato eier: 17.05.1942
LEKTOR MUSUMS GATE 12 F	Type: Frittstående Borettslag	
7650 VERDAL	Eiere: Anders Erik Nytrø DB	
Organisasjonsnr: 992 484 098	Andelsnr: 6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 747

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-TV	599
	Renter på fellesgjeld	2 939
	Fellesutgifter pr husleiebrøk	3 414
	Avdrag på fellesgjeld	795

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	649 029	Gjeld siste årsoppg.:	651 485
Klient ajourf. lån:	9 451 596	Klient gj. s. årsoppg.:	9 487 372

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487144964, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 344

Saldo per 22.04.2026: 9 451 596

Andel av saldo: 649 029

Første termin/første avdrag: 27.12.2024 (siste termin 27.11.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Inge Mostad

Adresse: LEKTOR MUSUMS GATE 12 G

Postnr/-sted: 7650 VERDAL

Telefon: Mob.: 40486417

E-post: hermanngardenborettslag@gmail.com

Webseite: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

8PA 1042B

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	23 650	Gjeld:	651 485	Andre inntekter:	64
		Utgifter:	38 378		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	267 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1947
Gårds/bruksnr:	19/203
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 2 av 2

Borettslaget Hermanngården Verdal	Vår ref.: 33/6	Fødselsdato eier: 17.05.1942
LEKTOR MUSUMS GATE 12 F	Type: Frittstående Borettslag	
7650 VERDAL	Eiere: Anders Erik Nytrø DB	
Organisasjonsnr: 992 484 098		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP588993
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.03.2008	Første innflytting:	18.03.2008	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms 37,5 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
Fasiliteter:					

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

ORDENSREGLER FOR Hermanngården borettslag

25.05.2012

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

6. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

For Borettslaget Hermanngården Verdal org nr. 992 484 098

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.03.2008. Endret på ordinær generalforsamling2017

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget HermanngårdenVerdal 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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-
- (2) 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.

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) Neker 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller 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.
- (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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (3) 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.
- (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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hermanngården Verdal

Møtetid: Tirsdag 21.04.2026 - klokken 18:00

Sted: Verdal Bo og Behandlingscenter, Litj-Olav

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:

Styreleder: kr 30.000,-

Styremedlemmer: kr 10.000,-

Varamedlem: kr 5000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Bjørn Inge Mostad til 2026 (på valg)

Styremedlem: Stig Inge Ahlqvist til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Jonas Heggdal Barkhald til 2026 (på valg)

Varamedlem: Einar Bjørsmo til 2026 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Bjørn Inge Mostad til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Stig Inge Ahlqvist til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Jonas Heggdal Barkhald til 2026 (på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Einar Bjørsmo til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Elbillading

Per i dag er det ingen lademuligheter i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å innhente mulighet for å etablere elbillading og innhente pris.

5.2 Sak. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Det har kommet forespørsel om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Vedlagt følger informasjon om en slik ordning. Muligheten for nedbetaling av fellesgjeld vil gi alle andelseiere en mulighet til å benytte seg av ordningen, men dette er frivillig for den enkelte.

Krever alminnelig flertall.

5.3 Sak. Vedtektsendring

Hvis IN-ordning blir vedtatt er det ønskelig å oppdatere vedtektene. Følgende punkt foreslås tillegges:

Forslaget krever 2/3 flertall av fremmøtte.

Forslag til vedtak: Borettslaget Hermanngården Verdal har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

*Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.*

13.04.2026

Borettslaget Hermanngården Verdal
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	677 674	604 710
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-221 541	-3 871 417
Opptak langsiktig gjeld	0	13 630 514
Avdrag langsiktig gjeld	-132 691	-9 686 132
B. Årets endring disponible midler	-354 232	72 965
C. Disponible midler UB	323 442	677 674
Omløpsmidler	390 085	782 364
- Kortsiktig gjeld	66 643	104 689
C. Disponible midler	323 442	677 674

Resultat 2025 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		527 616	547 256	527 589	562 399
Renter		568 500	444 716	568 516	513 604
Avdrag		119 916	75 996	119 900	138 932
TV/Internett		71 880	68 880	71 880	71 880
Andre driftsinntekter		0	16 250	0	0
Sum inntekter		1 287 912	1 153 098	1 287 885	1 286 815
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	74 165	53 986	54 489	77 308
Revisjonshonorar		6 619	6 304	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		46 853	46 038	50 000	50 000
Andre forvaltningstjenester		5 000	5 450	2 500	5 000
Andre fremmede tjenester		12 450	10 750	11 000	12 750
Vedlikehold	2	509 731	4 105 822	87 000	94 300
Renhold, fellesareal		20 125	17 141	16 000	22 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 315	2 053	4 500	2 000
TV/Internett		71 880	77 677	71 880	71 880
Forsikring	3	55 424	46 736	55 300	61 152
Energi og strøm		24 671	33 590	35 000	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	400	2 000	750
Porto		480	1 823	1 000	1 000
Kontingenter		359	367	500	359
Kommunale avgifter	4	110 634	115 748	134 300	128 000
Andre driftsutgifter	5	7 236	11 190	4 500	4 500
Bomiljø		4 375	2 060	2 500	5 000
Sum driftskostnader		951 317	4 537 133	539 469	573 499
Driftsresultat		336 595	-3 384 035	748 416	713 316
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		887	6 263	0	0
Rentekostnad		559 023	493 645	568 516	514 384
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-558 136	-487 382	-568 516	-514 384
Resultat som overføres fri egenkapital		-221 541	-3 871 417	179 900	198 932
Av dette overføres til fond		0	200 000	0	0

Balanse 2025 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	147 000	147 000
Bygninger	6, 12	9 514 840	9 514 840
Sum anleggsmidler		9 661 840	9 661 840
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	15 897	0
Andre kortsiktige fordringer	8	57 622	54 907
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		316 566	727 457
Sum omløpsmidler		390 085	782 364
SUM EIENDELER		10 051 925	10 444 204

Balanse 2025 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	50 000	50 000
Opptjent egenkapital	9	-3 218 781	-3 218 781
Årets resultat		-221 541	0
Sum egenkapital		-3 390 322	-3 168 781
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	9 487 372	9 620 063
Borettsinnskudd	11	3 888 232	3 888 232
Sum langsiktig gjeld	12	13 375 604	13 508 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 560	69 985
Skyldig off. myndigheter		0	30
Annen kortsiktig gjeld		7 083	34 674
Sum kortsiktig gjeld		66 643	104 689
SUM GJELD		13 442 247	13 612 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 051 925	10 444 204

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 23.03.2026

Bjørn Inge Mostad
Styreleder

Jonas Heggdal Barkhald
Styremedlem

Stig Inge Ahlqvist
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 midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag 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.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Lønn til ansatte	0	2 100
Feriepenger beregnet	0	214
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	65 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	6 641
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	0	30
Sum	74 165	53 986

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	11 974	5 939
Reparasjon og vedlikehold bygninger	438 555	3 998 273
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 551	43 174
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 063	20 244
Løpende drifts- og serviceavtaler	44 588	38 193
Sum	509 731	4 105 822

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	50 272	42 449
Premie sikringsfond felleskostnader	5 152	4 287
Sum	55 424	46 736

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	84 846	89 960
Eiendomsskatt	25 788	25 788
Sum	110 634	115 748

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	0	500
Øredifferanser	2	0
Bank og kortgebyrer	3 919	4 043
Andre kostnader	3 316	6 648
Sum	7 236	11 190

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 514 840	147 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 514 840	147 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 514 840	147 000
Anskaffelsesår :	2008	2008
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2008 for kr. 147 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	15 897	0
Sum	15 897	0

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	57 622	54 907
Sum	57 622	54 907

Note 9 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra byggeår, samt opptak av store lån for vedlikehold de siste årene. Reell egenkapital i borettslaget er positiv når man hensyntar omsetningsverdien av andelene.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Grong Sparebank
Lånenummer:	44487144964
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Effektiv rente 5,6%
Beregnet innfridd:	27.11.2054
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	9 620 000
Lånesaldo 01.01:	9 620 000
Avdrag i perioden:	132 628
Lånesaldo 31.12:	9 487 372
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	8 712 550

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 459 328	1 459 328
	1	1 292 548	1 292 548
	1	1 163 988	1 163 988
	2	1 042 377	2 084 754
	1	755 724	755 724
	1	717 503	717 503
	1	694 918	694 918
	1	667 122	667 122
	1	651 486	651 486

Det er ikke vedtatt individuell nedbetaling i borettslaget.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	3 888 232	3 888 232
Sum	3 888 232	3 888 232

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 13 375 604,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 661 840,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hermanngården Verdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hermanngården Verdal

Styreleder	Bjørn Inge Mostad (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Jonas Heggdal Barkhald (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Stig Inge Ahlqvist (sign.)	02.04.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hermanngården Verdal

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hermanngården Verdal som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

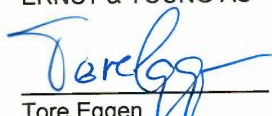
enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 rettviseende 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, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

«IN» står for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned på den delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen han/hun eier. Dermed får andelseieren redusert sine månedlige boutgifter.

Trygghet og sikkerhet:

Andelseiere som nedbetaler hele eller deler av sin andel felles-gjeld, får etablert sikkerhet i långivers pantessikkerhet. Det utstedes en depoterklæring til andelseieren som bevis på innbetalingen. Andelseiere som velger å nedbetale på sin andel fellesgjeld, har derfor ikke større risiko enn øvrige andelseierne i boligselskapet.

Fordeler og ulemper:

Fordelen ved å nedbetale sin andel fellesgjeld, ligger først og fremst i at dette medfører lavere felleskostnad for andelshaver. Det forutsettes da at andelshaver ikke har lånt penger til å foreta IN-innbetalingen. Gevinsten ved lavere felleskostnad vil da lett kunne bli spist opp av private lånekostnader.

En kjøper av en andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiere mer av to-talkostnaden ved kjøpet selv. For kjøpere med god egenkapital anses det som mer attraktivt å kjøpe andeler med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lavere felleskostnader, enn å kjøpe andeler tilknyttet høy fellesgjeld.

For de som har lav egenkapital eller begrensede muligheter for å få personlig lån, vil det derimot virke motsatt. Disse vil ofte ikke ha mulighet til å by på en andel med lav eller ingen fellesgjeld, fordi dette innebærer at de må fremskaffe en større del av, kanskje hele, kjøpesummen på egenhånd. Den sistnevnte gruppen vil derfor ofte falle fra som mulige kjøpere ved et salg av borettslagsleiligheter med nedbetalt fellesgjeld.

Det er også grunn til å gjøre oppmerksom på at det ikke er risikofritt for andelshavere å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette gjelder særlig for borettslag hvor belåningen er høy, sammenlignet med eiendommens verdi. En andelshavers risiko for tap er begrenset til det beløpet vedkommende har skutt inn som egenkapital. Ved å nedbetale andel fellesgjeld, økes derved egenkapitalen. Om borettslaget går konkurs, vil andelshaverne risikere å tape sin egenkapital, og den som har nedbetalt mest, risikerer da også å tape mest. Tilsvarende gjelder tap ved salg av andel etter prisnedgang.

Det er viktig å være klar over at en andelseier som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden, fortsatt hefter for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelshaveres manglende husleieinnbetalinger. En andelseiers risiko for å måtte dekke manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelshavere, begrenses av at borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller

tilsvarende ordninger, men bare i den grad fondets størrelse er tilstrekkelig til å dekke kravene.

En andelseier som har nedbetalt sin andel vil også bli omfattet av eventuelle nye lån som borettslaget tar opp for evt vedlikehold e.l.

Det kan i enkelte tilfeller skje at banken vil kreve høyere rente på lånet ved inngåelse av en IN-avtale. Dette må avklares med borettslagets bank før inngåelse av avtalen.

En opprettelse av en slik avtale låser også borettslagets øvrige andelseiere til en avtale der endringer av gjenstående lån (eksempelvis søknad om fortsatt avdragsfrihet, eller andre endringer av lånets løpetid) vil måtte godkjennes av de andelseiere som allerede har innbetalt sin andel av lånet.

Boligbyggelaget Midt (BoMidt) ordner det formelle!

Det kreves vedtak i borettslagets generalforsamling. Saken krever flertall. BoMidt er behjelpelig med forberedelser av saksfremlegget, samt presentasjon på generalforsamlingen. Kontraktsinngåelse mellom borettslaget, forretningsfører, långiver og andelseiere som ønsker å benytte seg av ordningen, håndteres av BoMidt. Kostnader rundt dette følger av gjeldende prisliste.

Kontakt:

Ønsker Deres boligselskap å tilby andelseieren muligheten til å betale ned hele eller deler av fellesgjelden og få reduserte boutgifter? - Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt for veiledning.



VIKTIG
Å
VITE



TIL DEG SOM ER ANDELSEIER

i borettslag med høy fellesgjeld



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Side 15 av 26




Side 16 av 26

INNHold

OM BORETTSLAGSMODELLEN	5
● ● Fellesgjeld	5
● ● Felleskostnader	6
INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD	6
● ● Generelt	6
● ● Konsekvenser av en individuell nedbetaling	7
BETALINGSPROBLEMER – KONSEKVENSER FOR DEG SOM ANDELSEIER	8
● ● Oppsigelse av boretten	9
MER INFORMASJON	10



FORMÅLET MED DENNE BROSJYREN ER Å ORIENTERE DEG SOM ANDELSEIER OM HVA DET ER SPESIELT VIKTIG Å VÆRE KJENT MED NÅR DET GJELDER BORETTSLAGSBOLIGER MED HØY FELLESGJELD. DU KAN OGSÅ FÅ MER INFORMASJON I BROSJYREN TIL STYRET OG I BROSJYREN TIL FORBRUKERE.



Borettslaget er låntager og ansvarlig for lånet. Som andelseier har du ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden.

Men lånekostnadene dekkes av de månedlige felleskostnadene.

OM BORETTSLAGSMODELLEN

Et borettslag er en såkalt indirekte eiermodell. Borettslag er et selskap og skiller seg dermed fra eierseksjoner og der man eier eget gårds- og bruksnummer. Det er borettslaget som eier eiendommen, dvs. bygninger og eventuell grunn. Som andelseier eier du én andel i borettslaget. Andelen gir deg borettslag til en bestemt bolig.

Borettslagets eiendom kan finansieres på ulikt vis. Som regel har borettslaget tatt opp lån, såkalte fellesgjeld. Kjennetegnet på et lavinnskuddsborettslag er at borettslaget har ett eller flere store felleslån, og at du som andelseier bare har finansiert en liten del av totalprisen. Andelseierne nedbetaler borettslagets felleslån gjennom de månedlige felleskostnadene.

● ● FELLESGJELD

Det er viktig at du er kjent med lånevilkårene for fellesgjelden til borettslaget. Dette gjelder spesielt for borettslagsboliger som har høy fellesgjeld. Det er borettslaget som tar opp felleslånet. Borettslaget er låntager og ansvarlig for lånet. Som andelseier har du ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden. Men lånekostnadene dekkes av deg gjennom de månedlige felleskostnadene. I borettslag med høy fellesgjeld vil lånevilkårene dermed spille en stor rolle for størrelsen på dine månedlige felleskostnader.

Rente- og avdragsvilkårene for borettslagets felleslån avhenger av hva som er avtalt med finansinstitusjonen. Borettslag kan ha ulike betingelser. Du bør merke deg om borettslaget har:

- flytende eller fast rente,
- lån med eller uten avdragsfrihet eller
- serie- eller annuitetslån.

En økt bevissthet om lånevilkårene bidrar til at du kjenner til risikoen for økte utgifter.



● ● FELLESKOSTNADER

Som andelseier må du dekke månedlige felleskostnader. Felleskostnadene vil øke med økte renter på borettslagets fellesgjeld. Økte driftsutgifter til for eksempel vedlikehold, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikringer og forretningsførsel, vil også føre til en økning i felleskostnadene. Dette må du ta høyde for!

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

● ● GENERELT

Enkelte borettslag har tilbud om individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. IN-ordningen innebærer at du som andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale din andel av borettslagets fellesgjeld. Har du en andel fellesgjeld på din bolig på kr. 2 000 000 og arver kr. 500 000, kan du ønske å bruke arven til å nedbetale deler av fellesgjelden. En slik nedbetaling fører til at dine månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følger av nedbetalingen.

Det er ekstra risikofyllt for deg som andelseier å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld, les mer om dette under punktet «konsekvenser av en individuell nedbetaling».

IN-ordningen er ikke lovregulert, men borettslaget og banken kan inngå en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne.



Det er ekstra risikofylt for deg som andelseier å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Det må derfor generelt frarådes å gjøre slike nedbetalinger for lavinnskuddsboliger.

● ● KONSEKVENSER AV EN INDIVIDUELL NEDBETALING

Du kan ønske å nedbetale hele eller deler av din andel av fellesgjelden fordi du har kapital som du ikke trenger til andre formål. En slik nedbetaling fører til at du reduserer din andel av fellesgjelden. Renten du får på innskudd i banken, vil normalt være lavere enn renten på fellesgjelden, slik at det vil lønne seg for deg å nedbetale fellesgjeld.

Det er ekstra risikofylt for deg å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Det må derfor generelt frarådes å gjøre slike nedbetalinger for lavinnskuddsboliger. Dette har sammenheng med at lavinnskuddsboliger har en høy andel fellesgjeld og at det dermed er større fare for konkurs i slike borettslag. Har du nedbetalt hele eller deler av din del av fellesgjelden, vil du ved en konkurs være avhengig av at sikkerhetsstillelsen som du har fått, er god nok til at nedbetalingen etter IN-ordningen ikke er gått tapt. Hvis du likevel vil foreta en nedbetaling og borettslaget har høy fellesgjeld, må du sjekke hvilken sikkerhet du får for nedbetalingen! Sørg for at du får en god og trygg sikkerhet.

En annen viktig virkning er at du ikke senere kan øke din andel av fellesgjelden. Før du nedbetaler en andel av fellesgjelden, bør du derfor vurdere om du vil kunne trenge pengene til noe annet når det for eksempel er gått ett eller to år. Hvis svaret på dette er ja, kan det være en uheldig løsning å foreta en nedbetaling av fellesgjeld for så senere å måtte låne penger. Et poeng i denne sammenheng er at borettslaget normalt har bedre betingelser (lavere renter) på fellesgjelden enn det du selv klarer å skaffe deg i banken.

At pengene ikke kan tilbakebetales betyr også at du har valgt for fremtidige kjøpere av boligen. Et eksempel kan illustrere dette: En bolig med fellesgjeld på kr. 700 000 har en salgsverdi som innebærer at kjøper betaler kr. 600 000 til selgeren, slik at totalprisen er



kr. 1 300 000. Dersom det ikke er fellesgjeld på boligen, må markedsverdien for boligen være slik at det finnes kjøpere som vil betale totalprisen kr. 1 300 000. Hvis markedsverdien faller under kr. 1 300 000 som følge av en lavere andel fellesgjeld, vil du som selger komme dårligere ut. Det foreligger ikke noe statistikk på dette, men det at kontantbeløpet er høyere, kan få betydning for den prisen andelseieren får for sin bolig.

BETALINGSPROBLEMER – KONSEKVENSER FOR DEG SOM ANDELSEIER

Har du betalingsproblemer, bør du forsøke å kutte kostnader slik at du greier de mest sentrale kostnadene, som felleskostnader til borettslaget. Du kan kontakte din finansinstitusjon og be om forlenget løpetid eller avdragsfrihet dersom du har private lån. Dette er en midlertidig løsning som vil kunne gi deg bedre likviditet på kort sikt. I tillegg kan du kontakte andre kreditorer for å be om betalingsordninger.

Dersom du likevel misligholder felleskostnadene, kan borettslaget starte en prosess med tvangsinn drivning og tvangssalg. Hvis du fortsatt misligholder felleskostnadene, risikerer du å miste boligen.

Du bør alltid prøve å unngå tvangssalg. Hvis du ikke klarer å betale felleskostnadene, bør du forsøke å få solgt boligen frivillig. Så lenge du kan få solgt boligen (borettslagsandelen) for en sum som er større enn salgskostnadene, vil dette sannsynligvis være den beste løsningen.



Har du betalingsproblemer, bør du forsøke å kutte kostnader slik at du greier de mest sentrale kostnadene, som felleskostnader til borettslaget.

● ● OPPSIGELSE AV BORETTEN

Dersom boligen er vanskelig å selge, eller du ikke får dekket salgskostnadene, kan du som andelseier si opp boretten din. Det innebærer at du gir borettslaget varsel om at du ikke lenger vil ha boligen din. Oppsigelsestiden er minst seks måneder, og du må betale felleskostnadene i denne perioden. Når oppsigelsesperioden er over, er du imidlertid fri for forpliktelser overfor borettslaget, forutsatt at du flytter ut av boligen. Borettslaget kan kreve dekning for felleskostnader som ikke er betalt fram til utløpet av oppsigelsestiden.

I tillegg til at du må finne deg et nytt sted å bo, mister du det du har betalt for andelen, samt eventuelle påkostninger på boligen. Dessuten hefter du fortsatt for eventuell gjeld *du* har tatt opp for å finansiere kjøpesummen. Finansinstitusjonen som har gitt deg dette lånet, mister sin sikkerhet i andelen og vil derfor kunne komme til å kreve høyere rente og/eller endret nedbetalingstid.

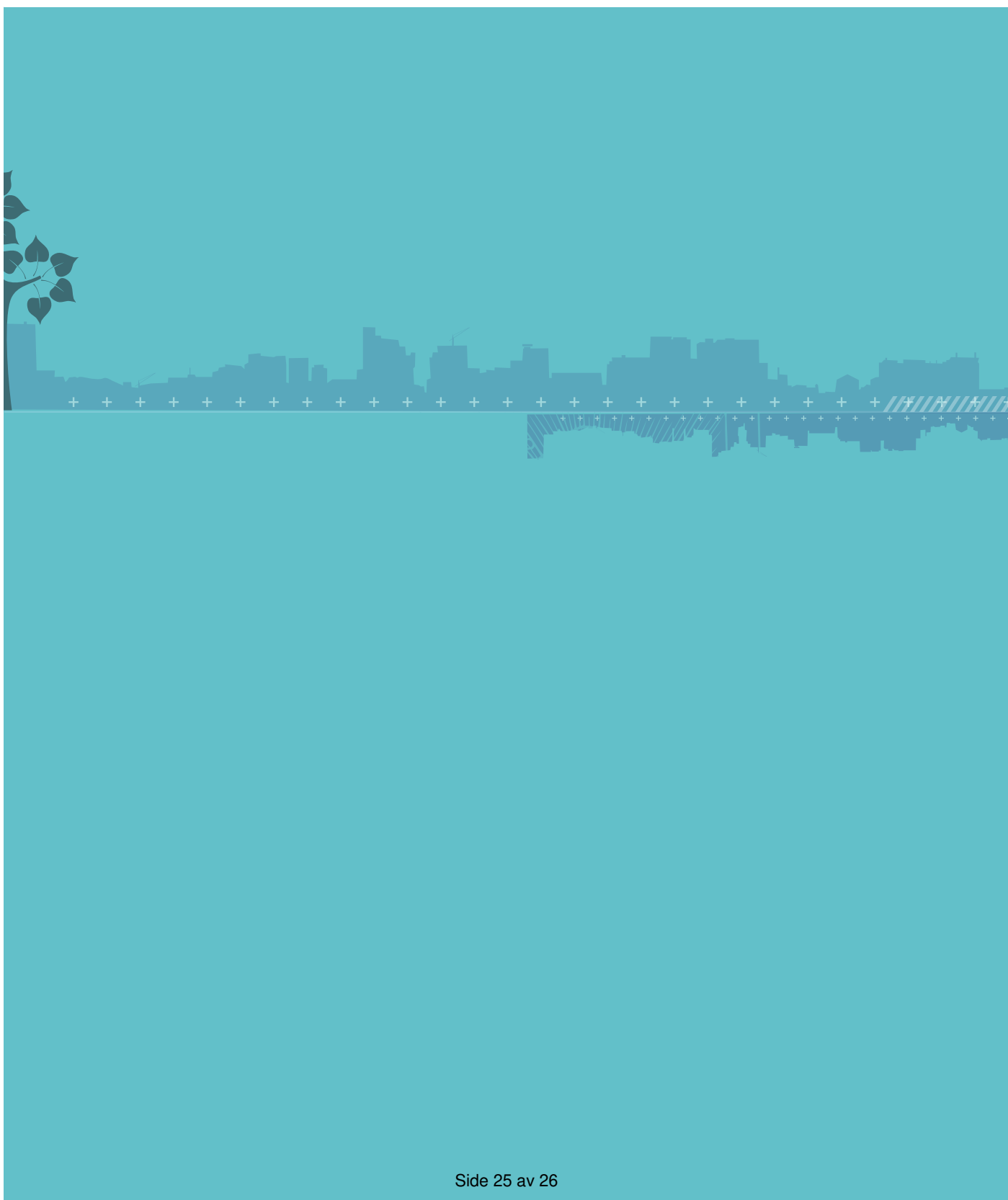
Vær oppmerksom på at du kan forsøke å selge boligen i oppsigelsestiden. Du kan også trekke tilbake oppsigelsen hvis du finner ut at du likevel klarer å betale felleskostnadene.



VIL DU VITE MER OM BORETTSLAG MED HØY FELLESGJELD?

Gå inn på www.borettslag.dep.no. Det er også utgitt to andre brosjyrer som henvender seg spesielt til deg som sitter i styret eller til deg som vurderer å kjøpe borettslagsbolig. De kan bestilles på www.dss.dep.no







UTGITT AV:

Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere eksemplarer fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Faks: 22 24 27 86

Publikasjonskode: H-2240
Utgitt 09/2009

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

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Borettslaget Hermanngården Verdal. Generalforsamlingen avholdes på Verdal Bo og behandlingssenter, møterom litj-olav tirsdag 06.05.2025, klokken 14:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Det foreslås Anita Mæhre v/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Det foreslås Anita Mæhre v/Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var

Styreleder kr 25 000,-

Styremedlemmer kr 10 000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Bjørn Inge Mostad til 2026 (ikke på valg)

Styremedlem Stig Inge Ahlqvist til 2025 (på valg for 2 år)

Styremedlem Anders Erik Nytrø til 2026 (ikke på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år

Forslag til vedtak: Bjørn Inge Mostad ikke på valg

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem velges for 2 år

Forslag til vedtak: Jonas Barkhald ikke på valg
Stig Inge Ahlqvist på valg

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for 1 år

4.4 Valg av valgkomité

5. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkomne saker

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	604 710	547 044
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 871 417	133 423
Opptak langsiktig gjeld	13 630 514	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 686 132	-75 757
B. Årets endring disponible midler	72 965	57 666
C. Disponible midler UB	677 674	604 710
Omløpsmidler	782 364	712 993
- Kortsiktig gjeld	104 689	108 284
C. Disponible midler	677 674	604 710

Resultat 2024 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		547 256	508 992	547 245	527 589
Renter		444 716	316 692	432 246	568 516
Avdrag		75 996	75 996	76 000	119 900
TV/Internett		68 880	59 880	68 880	71 880
Andre driftsinntekter		16 250	31 250	0	0
Sum inntekter		1 153 098	992 810	1 124 371	1 287 885
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	53 986	45 640	56 345	54 489
Revisjonshonorar		6 304	6 011	7 500	7 000
Forretningsførerhonorar		46 038	44 277	49 000	50 000
Andre forvaltningstjenester		5 450	3 175	2 500	2 500
Andre fremmede tjenester		10 750	66 938	11 000	11 000
Vedlikehold	2	4 105 822	116 634	88 000	87 000
Renhold, fellesareal		17 141	12 452	12 000	16 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 053	2 418	4 500	4 500
TV/Internett		77 677	54 898	68 880	71 880
Forsikring	3	46 736	47 721	56 150	55 300
Energi og strøm		33 590	34 239	40 000	35 000
Kontorrekvisita, trykksaker		400	375	3 000	2 000
Porto		1 823	910	1 000	1 000
Kontingenter		367	377	4 000	500
Kommunale avgifter	4	115 748	101 162	106 245	134 300
Andre driftsutgifter	5	11 190	7 565	4 500	4 500
Bomiljø		2 060	2 069	1 000	2 500
Sum driftskostnader		4 537 133	546 862	515 620	539 469
Driftsresultat		-3 384 035	445 948	608 751	748 416
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		6 263	1 935	0	0
Rentekostnad		493 645	314 461	432 246	568 516
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-487 382	-312 526	-432 246	-568 516
Resultat som overføres fri egenkapital		-3 871 417	133 423	176 505	179 900
Av dette overføres til fond	9	200 000	-100 000	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	147 000	147 000
Bygninger	6, 12	9 514 840	9 514 840
Sum anleggsmidler		9 661 840	9 661 840
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	54 907	49 734
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		727 457	663 259
Sum omløpsmidler		782 364	712 993
SUM EIENDELER		10 444 204	10 374 833

Balanse 2024 Borettslaget Hermanngården Verdal 992484098

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	50 000	50 000
Fond/ avsetninger	8, 9	0	200 000
Opptjent egenkapital	8	452 637	452 637
Årets resultat		-3 671 417	0
Sum egenkapital		-3 168 781	702 637
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	9 620 063	5 675 681
Borettsinnskudd	11	3 888 232	3 888 232
Sum langsiktig gjeld	12	13 508 295	9 563 913
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 985	81 864
Skyldig off. myndigheter		30	0
Annen kortsiktig gjeld		34 674	26 420
Sum kortsiktig gjeld		104 689	108 284
SUM GJELD		13 612 984	9 672 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 444 204	10 374 833

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Inge Mostad
Leder

Jonas Heggdal Barkhald
Styremedlem

Stig Inge Ahlqvist
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 disponiblen midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag 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
Lønn til ansatte	2 100	0
Feriepenger beregnet	214	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	45 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	6 641	5 640
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	30	0
Sum	53 986	45 640

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	5 939	11 813
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 998 273	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	43 174	16 474
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 244	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	0	985
Løpende drifts- og serviceavtaler	38 193	87 363
Sum	4 105 822	116 634

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	42 449	41 952
Premie sikringsfond felleskostnader	4 287	5 769
Sum	46 736	47 721

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	89 960	79 395
Eiendomsskatt	25 788	21 767
Sum	115 748	101 162

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	500	1 700
Øredifferanser	0	-7
Bank og kortgebyrer	4 043	3 233
Andre kostnader	6 648	2 639
Sum	11 190	7 565

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 514 840	147 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 514 840	147 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 514 840	147 000
Anskaffelsesår :	2008	2008
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2008 for kr. 147 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	54 907	49 734
Sum	54 907	49 734

Note 8 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra byggeår, samt opptak av store lån for vedlikehold de siste årene. Reell egenkapital i borettslaget er positiv når man hensyntar omsetningsverdien av andelene. Jobben med vedlikehold utvendig av borettslaget ferdigstilles i første kvartal 2025 og siste faktura blir dekket av oppsparte midler.

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Avsetningen er benyttet til vedlikehold 2024.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge	Grong Sparebank
Lånenummer:	42029110624	42026809244	42027114703	44487144964
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2008	2024
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	6.01 %	5.95 %
Betingelser:	3M Nibor+1,25%	3 mnd NIBOR+1,25%	3M Nibor +1,25%	Effektiv rente 6,13%
Beregnet innfridd:	10.12.2024	11.12.2024	18.12.2024	27.11.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	1 030 000	4 860 000	9 620 000
Lånesaldo 01.01:	0	815 875	4 859 806	0
Avdrag i perioden:	4 000 000	815 875	4 859 806	0
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0	9 620 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	9 620 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	8 933 369

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 479 729	1 479 729
	1	1 310 617	1 310 617
	1	1 180 260	1 180 260
	2	1 056 949	2 113 898
	1	766 288	766 288
	1	727 533	727 533
	1	704 633	704 633
	1	676 448	676 448
	1	660 593	660 593

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44487144964 har første avdrag 03.01.2025 med kr 10 451	1	1 479 729	1 608
	1	1 310 617	1 424
	1	1 180 260	1 282
	2	1 056 949	1 148
	1	766 288	832
	1	727 533	790
	1	704 633	766
	1	676 448	735
	1	660 593	718

Lån 44487144964 har første avdrag 31.01.2025 med kr 8 828

1	1 479 729	1 358
1	1 310 617	1 203
1	1 180 260	1 083
2	1 056 949	970
1	766 288	703
1	727 533	668
1	704 633	647
1	676 448	621
1	660 593	606

Det er ikke vedtatt individuell nedbetaling i borettslaget.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 888 232	3 888 232
Sum	3 888 232	3 888 232

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 13 508 295,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 661 840,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hermanngården Verdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hermanngården Verdal

Styreleder	Bjørn Inge Mostad (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Jonas Heggdal Barkhald (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Stig Inge Ahlqvist (sign.)	21.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hermanngården Verdal

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hermanngården Verdal 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hermanngården Verdal tirsdag 06.05.2025 kl. 14:00 - Verdal Bo og behandlingssenter, møterom Olav Digre.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

3 fremmøtte, 3 stemmeberettiget og 1 fullmakt = 4 stemmer

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås Anita Mæhre v/Boligbyggelaget Midt

Vedtak:

Anita Mæhre v/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Det foreslås Anita Mæhre v/Boligbyggelaget Midt

Vedtak:

Anita Mæhre v/ Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Bjørn Inge Mostad

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var

Styreleder kr 25 000,-

Styremedlemmer kr 10 000,-

Vedtak:

Styreleder kr 30 000,-
Styremedlemmer kr 10 000,-
Varamedlem kr 5000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE**4.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for 2 år

Vedtak:

Bjørn Inge Mostad sitter til 2026

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem velges for 2 år

Vedtak:

Jonas Barkhald sitter til 2026
Stig Inge Ahlqvist velges for 2 år til 2027

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for 1 år

Vedtak:

Einar Bjørsmo sitter til 2026

4.4 Valg av valgkomité**Vedtak:**

Det er ingen valgkomite

5. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkomne saker

Vedtak:

Det er ingen innkomne saker

Protokoll for Borettslaget Hermanngården Verdal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anita Mæhre (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Anita Mæhre (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Inge Mostad (sign.)	06.05.2025

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 203	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	203 Verdalsøra øst
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 A, gatenr 2850 7650 Verdal	Valgkrets:	21 Øra
Oppdatert:	29.12.2017	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
		Tettsted:	7068 Verdalsøra
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 B, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 C, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 D, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 E, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 F, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 G, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 H, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 I, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lektor Musums gate 12 J, gatenr 2850 7650 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger**Matrikkel:**

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Meinhøve	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.01.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	984,2 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	09.08.2022	Berørt	5038/19/149	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2022	Berørt	5038/19/203	0,0
			Berørt	5038/600/2850	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5038/19/203	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	08.05.2014	Berørt	5038/19/142	0,0
	Matrikkelført:	08.05.2014	Berørt	5038/19/144	0,0
			Berørt	5038/19/149	0,0
			Berørt	5038/19/163	0,0
			Berørt	5038/19/203	0,0
			Berørt	5038/600/2850	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.12.2012	Berørt	1721/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.01.2013	Berørt	5038/19/11	0,0
			Berørt	5038/19/12	0,0
			Berørt	5038/19/110	0,0
			Berørt	5038/19/111	0,0
			Berørt	5038/19/115	0,0
			Berørt	5038/19/117	0,0
			Berørt	5038/19/120	0,0
			Berørt	5038/19/122	0,0
			Berørt	5038/19/129	0,0
			Berørt	5038/19/130	0,0
			Berørt	5038/19/144	0,0
			Berørt	5038/19/149	0,0
			Berørt	5038/19/199	0,0
			Berørt	5038/19/200	0,0
			Berørt	5038/19/202	0,0
			Berørt	5038/19/203	0,0
			Berørt	5038/19/207	0,0
			Berørt	5038/19/231	0,0
			Berørt	5038/19/232	0,0
			Berørt	5038/19/258	0,0
			Berørt	5038/19/263	0,0
			Berørt	5038/19/453	0,0
			Berørt	5038/19/473	0,0
			Berørt	5038/19/532	0,0
			Berørt	5038/19/649	0,0
			Berørt	5038/19/740	0,0
		Berørt	5038/19/759	0,0	
		Berørt	5038/600/1450	0,0	
		Mottaker	5038/600/2850	2 576,5	
Sammenslåing	Forretning:	03.05.2007	Avgiver	1721/19/450	-353,2
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/19/203	353,2
Sammenslåing	Forretning:	03.05.2007	Avgiver	1721/19/477	-20,3
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/19/203	20,3
Sammenslåing	Forretning:	03.05.2007	Avgiver	1721/19/366	-289,9
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/19/203	289,9
Skylddeling	Forretning:	21.01.1946	Avgiver	5038/19/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/19/203	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lektor Musums gate 12 A	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 B	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 C	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 D	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 E	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 F	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 G	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 H	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 I	Bolig		Kjøkken			
Lektor Musums gate 12 J	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	809,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	809,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	185948994			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			240,0		240,0				
H01	4		256,0		256,0				
H02	4		253,0		253,0				
H03	2		60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Trio Bygg AS
Stiklestad Alle 1
7650 Verdal

Deres ref:
Adresse: Lektor Mus12-7650 Verdal

Vår ref: BTHA 2007/11616
Eiendom: 19/203//

Dato: 15.04.2009

1721/19/203 - Lektor Musumsgate 12 AS - 3 nye leiligheter i eks. bygg/restaurering/fasadeendring - Lektor Musums gate 12 - ferdigattest

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 26.03.09.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Merknader:

- **Ingen**

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/ bygningen.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Ingeniør

Kopi tilsaksparter:

Lektor Musums gate 12 AS v/Pål Hofstad	Bakkegata 7	7650	Verdal
Skogn VVS AS	Åsvegen 13	7620	Skogn

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Brit Alvhild Haugan
brit.alvhild.haugan@innherred-samkommune.no
Tlf. 74048279

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

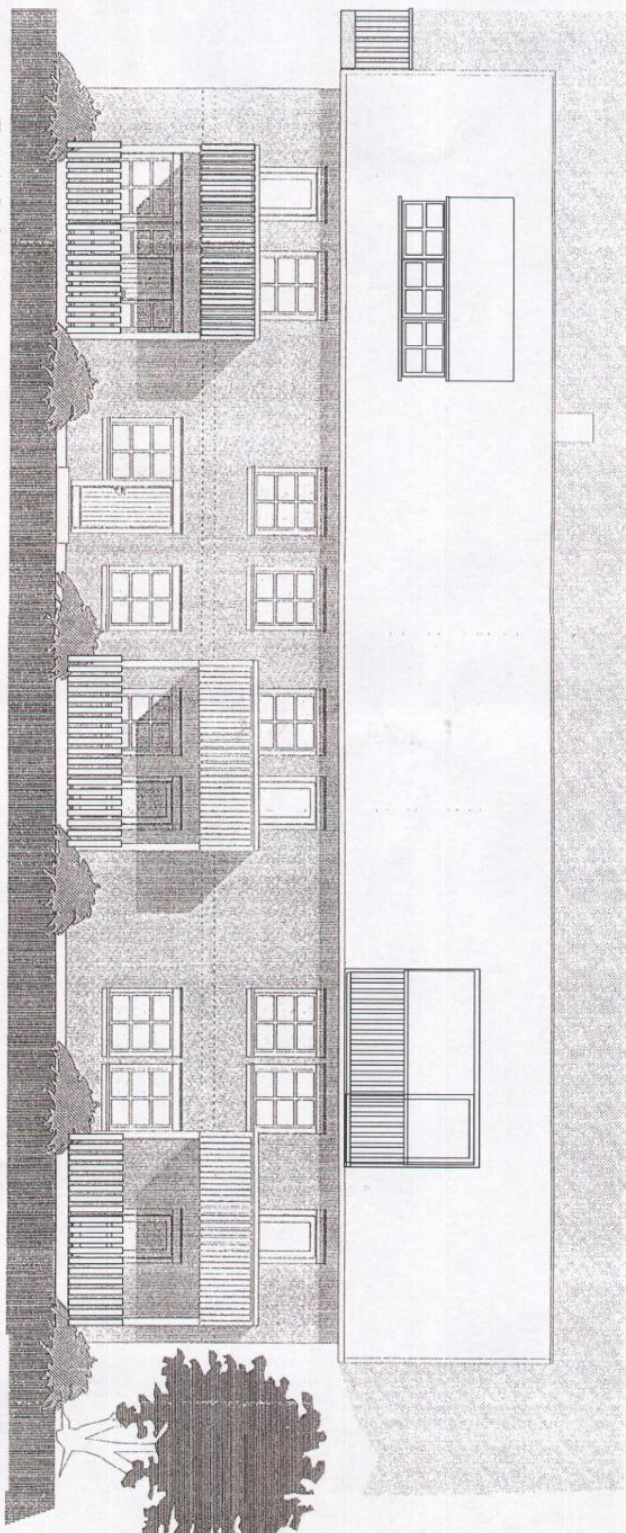

CONFIGURA

Eiendomsmerger 1
Tel.
Fax
Rtind av Olav Sunde


Skala 1:125
Datum 2008-11-17
Ritingsnummer OS-20081117-2134

Jonathan CAD system, Lathes Arkitektkontor AS

Fasade Syd



Denne handling får ikke kopieras eller udnyttas på annat sätt utan skriftligt tillstånd från Kinnarps AB. Innehållet får inte utan sådant tillstånd delgivas annan.

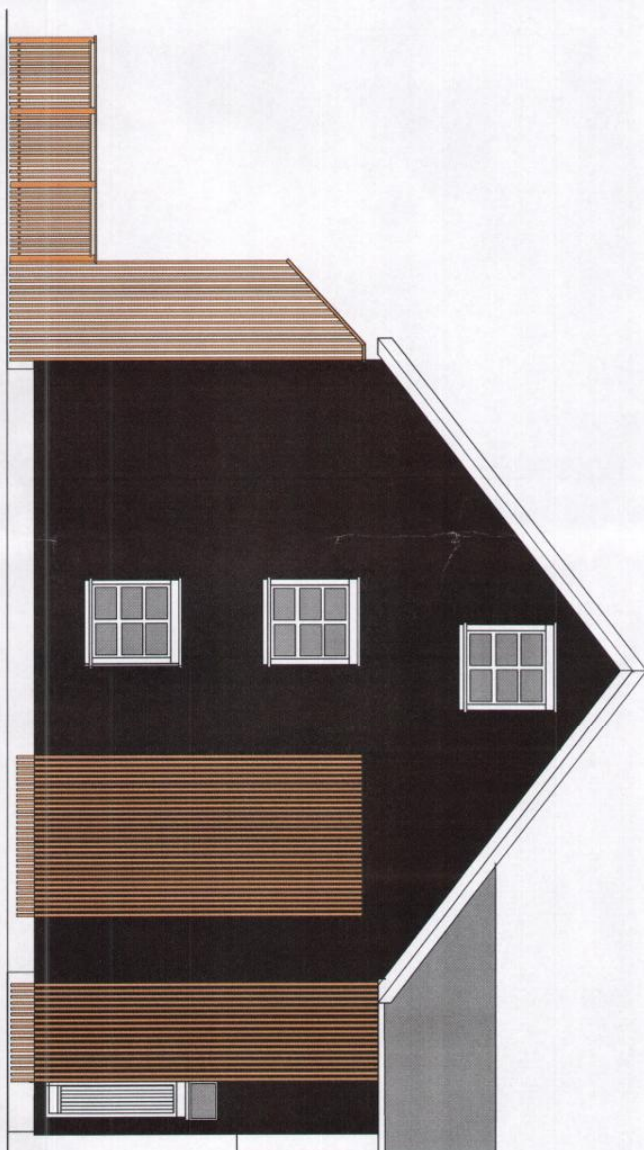


CONFIGURA

Etendom 1
Tel.
Fax
Ritad av Olav Sunde

Skala 1:100
Datum 2008-11-20
Ritningsnummer OS-20081120-1020

Kinnarps®



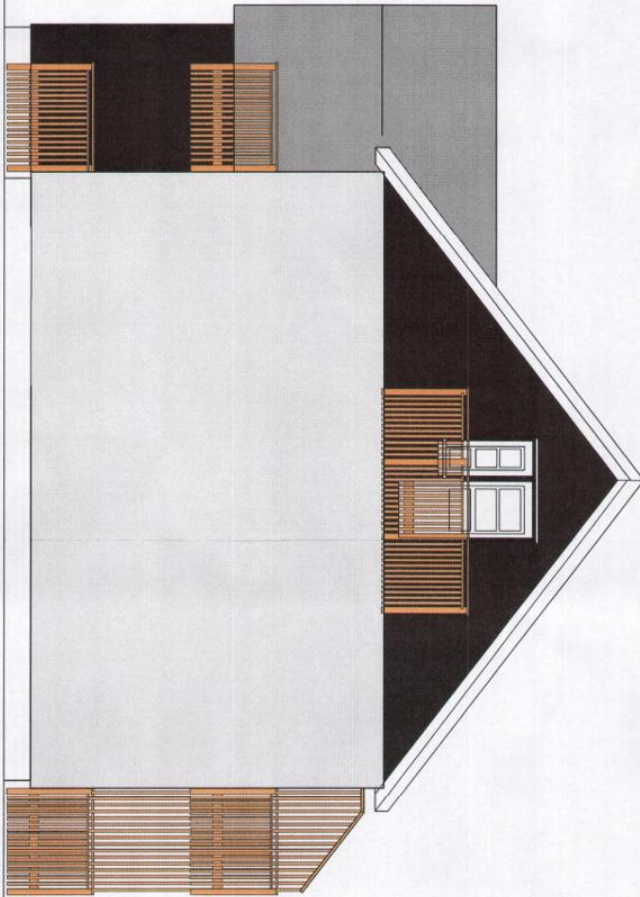
Denna handling får inte kopieras eller utnyttjas på annat sätt utan skriftligt tillstånd från Kinnarps AB. Innehållet får inte utan sådant tillstånd delgivas annan.



CONFIGURA

Lektor Mussums gt 12

Boöder
Tel.
Fax
Riftad av Olav Sundt

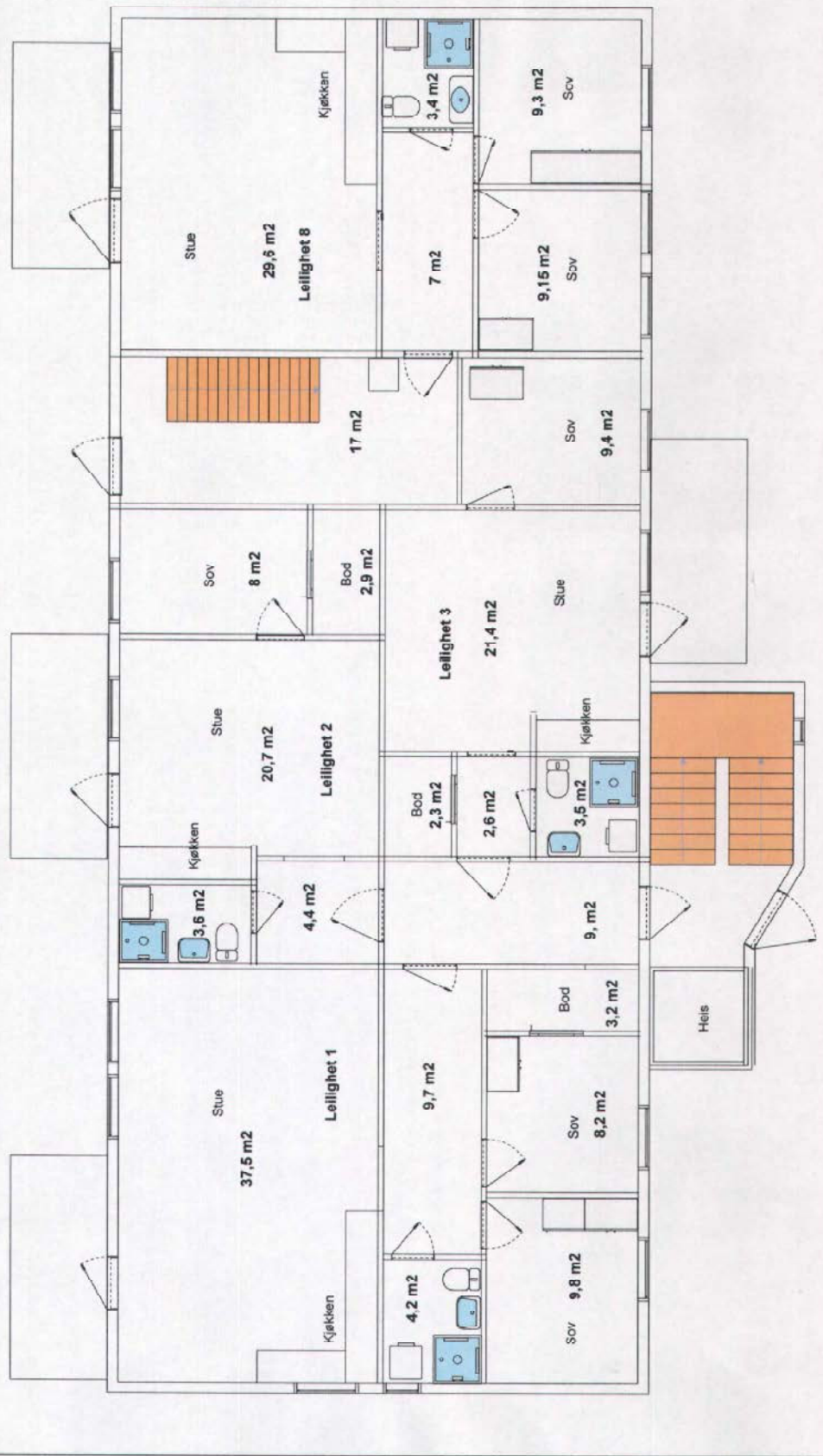


Skala 1:100
Datum 2008-11-20
Ritningsnummer OS-20070807-0850

Eiendom 1
 Tel.
 Fax
 Rådgiv. av Olav Sundt

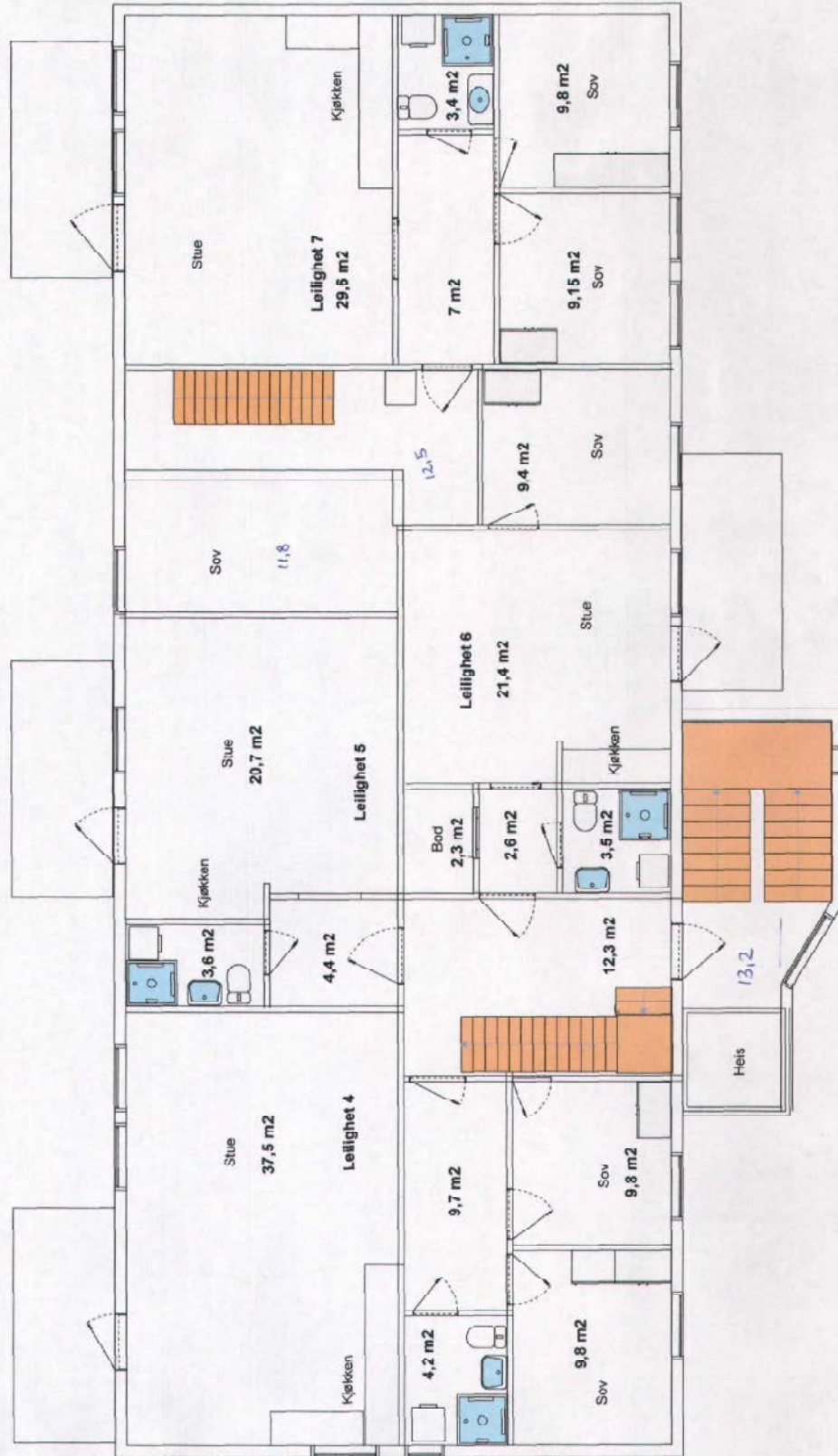
Skala 1:100
 Datum 2007-11-29
 Rinningsnummer OS-20070728-2118

Lektor Musums gt 12 1. etg



Denne tegning er ikke bindende eller uttrykkelig garantert. Det er innarbeidet i tegningen. De innholdet for noe uten skriftlig tillatelse fra oss.

Lektor Musums gt 12 2. etg



Denne tegning er en kopi av den originale tegningen og er ikke bindende. For mer informasjon kontakt Kinnarps AS. Tegningens tittel og nummer er oppført på tegningen.

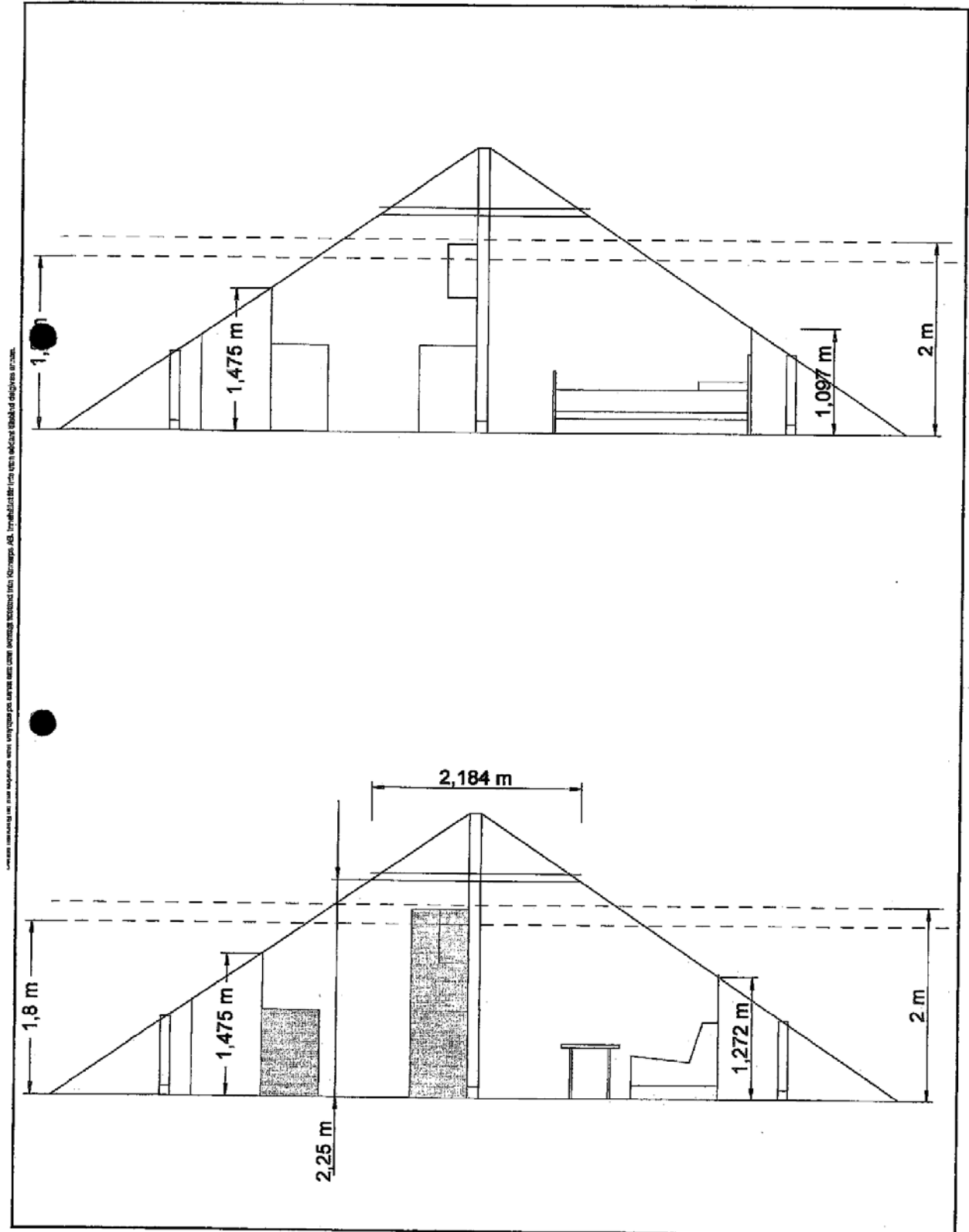
Lektor Musums gt 12 3. etg



Alle målinger er utført av Kinnarps AS. Målingene er utført med en målingsskive som er kalibrert etter de norske standardene. Kinnarps AS er ansvarlig for alle målinger som er utført av Kinnarps AS.

Lektor musums gt
 Tel.
 Fax
 Ritad av Olav Sunde

Skala 1:50
 Datum 2007-09-12
 Ritningsnummer OS-20070813-2033





Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lektor Musums gate 12F, 7650 VERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 984 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #1 2013011 Kommunedelplan Verdal by</p> <p>KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.




















Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 982 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende</p> <p>Delareal 2 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Delareal 984 m² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav</p>

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønneretning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde



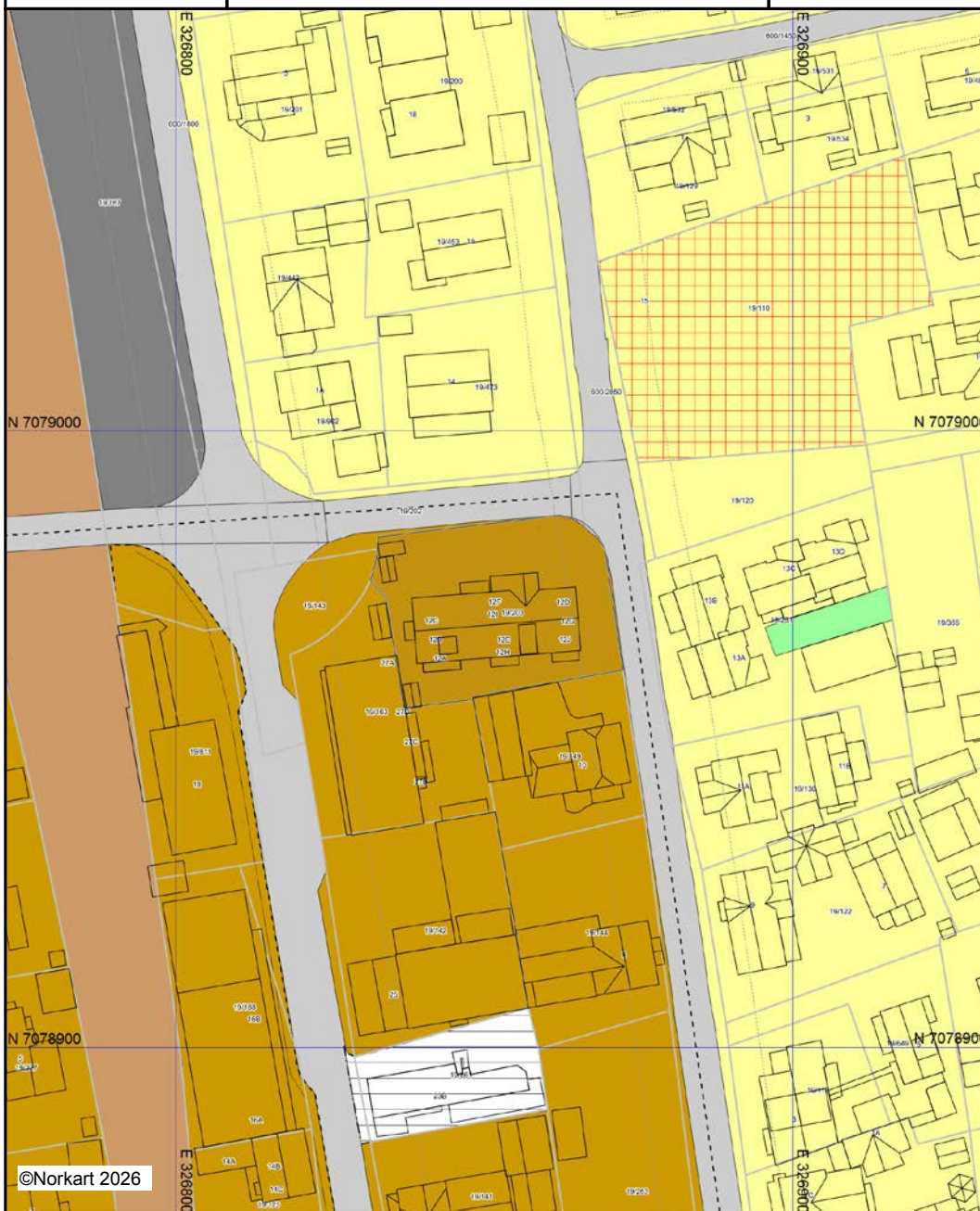
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 19/203
Adresse: Lektor Musums gate 12F
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - frer
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende

Nabolagsprofil

Lektor Musums gate 12F - Nabolaget Verdalsøra øst/Garpa - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Verdal stasjon Linje 605, 635, 640, 7503	6 min	0.5 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	7 min	0.6 km
Trondheim Værnes	1 t	

Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	11 min	0.9 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	16 min	1.4 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	11 min	0.9 km
Verdal videregående skole 550 elever	15 min	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	5 min
Verdal, Norway	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

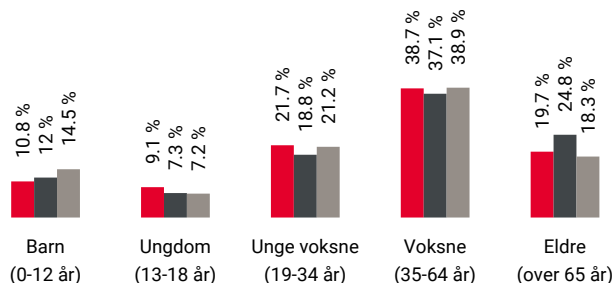
Veldig bra 81/100



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	4 min	0.3 km
Reinsholm barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min	0.9 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	13 min	1.2 km

Dagligvare


Rema 1000 Suljordet Verdal PostNord	4 min	0.3 km
Coop Mega Verdal Post i butikk	4 min	0.4 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

Primære transportmidler







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

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

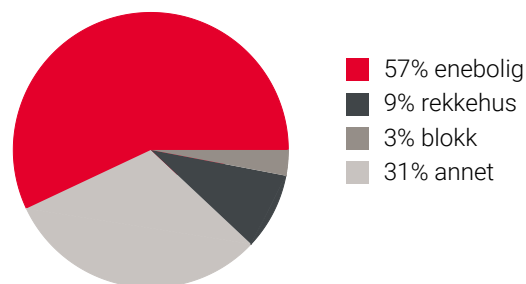
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100





Sport

-  Verdalsøra barne- og ungdomsskole 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.5 km
-  Verdal flerbrukshall NY 7 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Sprek Treningssenter 7 min 

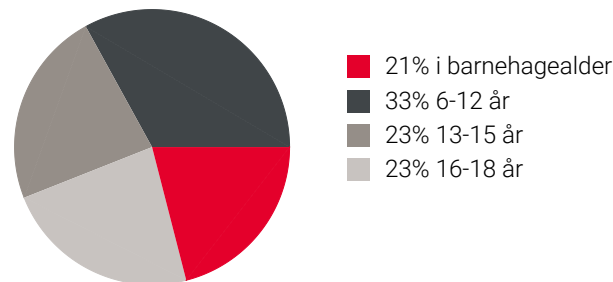
Boligmasse



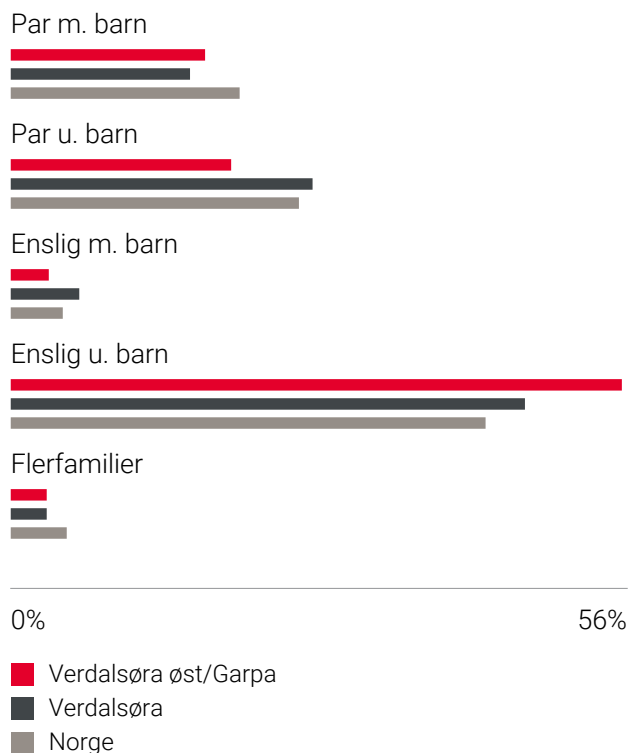
Varer/Tjenester

-  Domus Senter 4 min 
-  Boots apotek Verdal 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

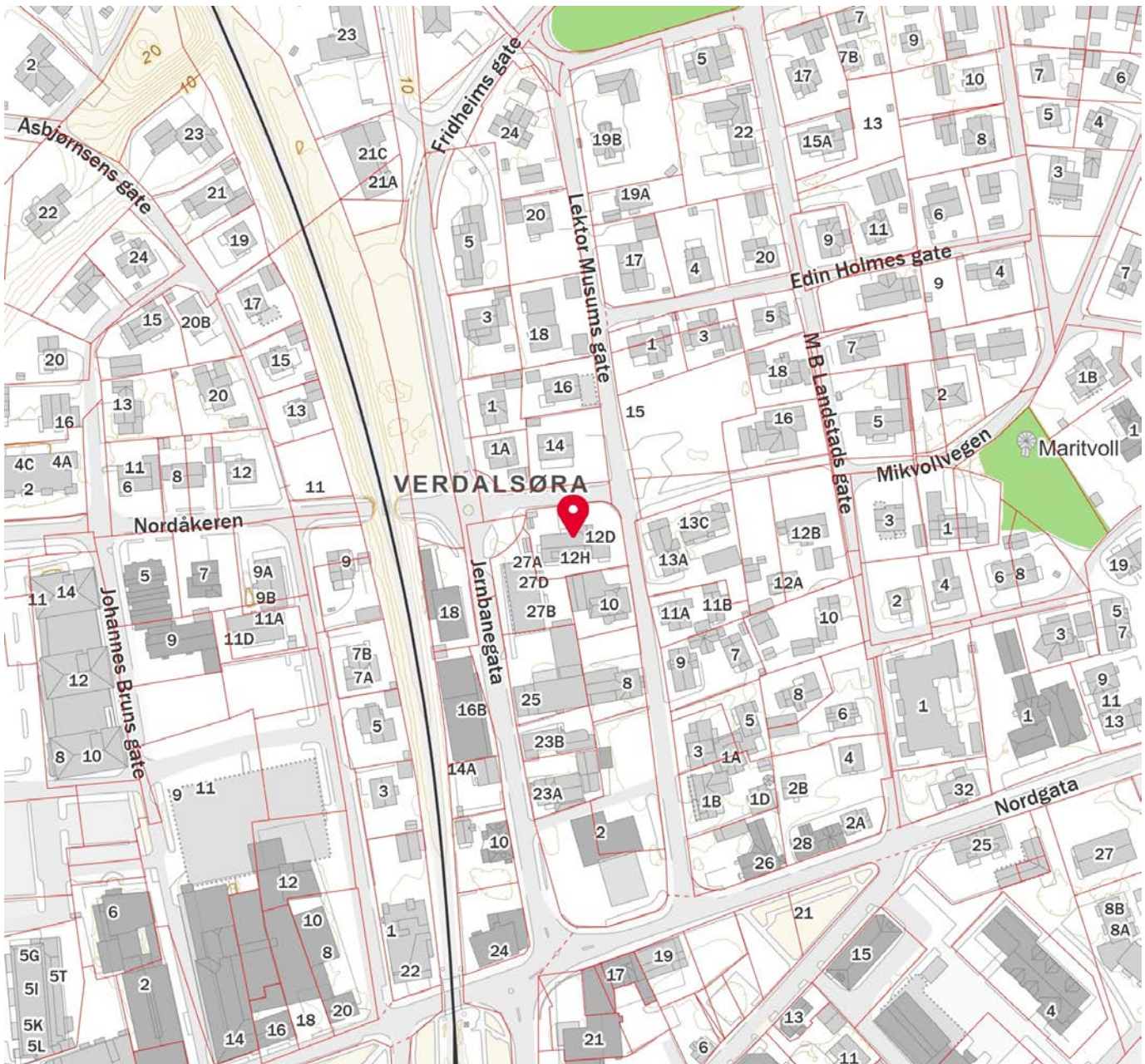


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lektor Musums gate 12F
7650 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Oppdragsnummer:

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre