



aktiv.

Grims gate 23, 7654 VERDAL

Nydelig enebolig fra 2021 med påkostet standard. 3 soverom og 2 bad. Carport. Sentral beliggenhet. Vannbåren varme.



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 1 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 792 800,-
Total ink omk.: Kr 4 382 800,-
Felleskostn.: Kr 16 582,-
Selger: Hilde Iren Kalseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 130/135 kvm
Tomtstr.: 2867.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 337
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1709250054

Nydelig enebolig fra 2021 med påkostet standard. 3 soverom og 2 bad. Carport.

Velkommen til Grims gate 23!

Nyere og moderne enebolig i BL med sentral men samtidig landlig beliggenhet i nyetablert boligfelt på Nestvold. Det er kun 1,5 km til sentrum hvor man finner alt man skulle trenge med dagligdagse servicefunksjoner. I umiddelbar nærhet finner man flotte turstier som Elvepromenaden, Knøttene barnehage og Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Svømmehall og flerbrukshall en kort gåtur fra boligen.

Av kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- 3 gode soverom
- 2 bad + vaskerom
- Takterrasse på 21 kvm
- Vannbåren gulvvarme
- Gode solforhold rundt eiendommen
- Kommunale avgifter inkl. i felleskostnader
- Ingen dok.avgift
- Parkering i carport
- Utvendig sportsbod
- Flere tilvalg av bl.a. kjøkken, bad, el og gulv.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Energiattest	66
El-rapport Tensio	72
Boligopplysninger	73
Innkalling årsmøte 2025	75
Protokoll 2025	89
Vedtekter	92
Ordensregler	100
Matrikkelrapport	102
Ferdigattest	110
Bygningsskisser	112
Kart	118
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, kjøkken, stue og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 65 m² Stue, bad og 3 soverom

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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

2867.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nestvold i Verdal. Ca. 2km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder. Terrengforholdene rundt boligen er flate. Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablاد.

Beliggenhet

Grims gate 23 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Verdalsøra nord/Melan, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 89/100, og har et godt naboskap med vennskapsscore på 70/100.

Eiendommen har nærhet til flere skoler, inkludert Verdalsøra barneskole og ungdomsskole, som begge ligger kun 11 minutters gange unna. Ørmelen skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 2.7 km. For de eldre barna er Verdal videregående skole bare 5 minutters kjøring unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser som Ydsedalen, som ligger 0.7 km unna, og Verdal stasjon, som er 1.9 km unna. Dette gir gode forbindelser til både lokale og regionale destinasjoner.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Suljordet Verdal og Coop Mega Verdal innen kort avstand, henholdsvis 1.5 km og 1.6 km fra eiendommen. For de som ønsker å holde seg aktive, er det flere sportstilbud i nærheten, inkludert Ydsedalen vel aktivitetsområde og Verdalsøra barne- og ungdomsskole, som tilbyr ballspill, fotball og friidrett.

Området er også kjent for sine gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som gir en score på 83/100, og er ideelt for de som liker friluftsliv og naturopplevelser. Med en kort avstand til Verdal sentrum, ca. 2 km, har man enkel tilgang til offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane, noe som gjør dette til et praktisk og komfortabelt sted å bo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en bolig over to etasjer, oppført i 2021. Bygningen har en overbygning av trekonstruksjoner. Boligen er fundamentert med støpt gulv på grunn. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er i all hovedsak tildekket. Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring eller drenering rundt boligen. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og det er ikke kjent hvilke materialer som er brukt. Bruk av grunnmursplast er ikke observert. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående bordkleddning. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og taktekingen er ikke besiktiget. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting, er ikke kjent. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål og er vurdert fra bakkenivå. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer med 3-lags isolerglass. Ytterdøren er utadslående og i hvitmalt, glatt utførelse. Balkongdørene er utadslående med 3-lags isolerglass.

Eiendommen har en treplattung med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn. Altaner ut fra soverom og loftstue er oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av trevirke og glass med metallramme. Gulvet på altanene utgjør et tettesjikt for underliggende bod og carport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Registrert spikerhoder som er dratt for langt inn i kledningen, utsatt for fuktopptrekk.

Stedvis manglende innfesting med spiker, økt risiko for at bord tvinner seg og slipper inn fukt bak kledningen.

Følgende er opplyst av selger: Det er opprettet sak via borettslaget om manglende innfesting av kledning samt feil lengde på spiker som er brukt til innfesting.

- Vinduer - 2

Avvik: Registrert avskallinger i foring på soverom, ingen negative utslag ved søk med kapasitiv fuktmåler.

- Overflater - 2

Avvik: Skade i vegg på soverom 2. Etasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue 2. Etasje viser et avvik på 18mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Registrert noe knirk i gulv utenfor bad 2. Etasje.

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

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt fra terskel og ca. en meter ut på gulvet mot dusj. Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Registrert sprekk i do lokk.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade i koketopp.

- Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takkonstruksjon/Loft

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Firmanavn: Feilmelding er oversendt til Grande entreprenør v/Morten Hynne. Styret i borettslaget følger opp saken på vegne av alle beboere i borettslaget.

Beskrivelse: Borettslaget har meldt inn en feil på alle 8 boliger i borettslaget som går på for kortlengde på spiker på bordkledning.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Stue, bad og 3 soverom

TBA 13 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue og vaskerom

BRA-e: Utvendig bod

TBA 31 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask og koketopp. Det er mekanisk avtrekk over kokeplass. Hvitevarer er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Bad fra byggeår med gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis og himling har malt gips. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne med foldedører i glass og et vegghengt WC. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Bad 1. etasje:

Bad fra byggeår med gulvvarme. Gulvet er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har malt gips. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne med glassvegg og glassdør og et vegghengt WC. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår med gulvvarme. Gulvet er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har malt gips. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet inneholder også varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, el-kjel og vannskap. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Flis og parkett.

Vegger: Malte gipsplater.

Himlinger: Malte gipsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap, hovedstoppekrane og vannmåler er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert på vaskerom.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme via el-kolbe. Fordelerskap og el-kolbe er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2021, og det eksisterer samsvarserklæring.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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.

Hvitevarer

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

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 regi av Borettslag:

2024:

- Reparasjon og vedlikehold bygninger

2023:

- Reparasjon og vedlikehold bygninger

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget

Parkering

i carport og på egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Eika forsikring AS

Polisenummer

6648115

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, vannbåren varme via el-kolbe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 141 309

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 565 234

Formuesverdi sekundær år

2024

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 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: 16 582 kr i måneden
- Felleskostnader: 3066 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 12 684 kr i måneden
- Tv/Internett: 415 kr i måneden
- Vann- og kloakkavgift: 417 kr i måneden
- Neste endring av felleskostnader er planlagt 01.01.2026.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 16 582

Andel Fellesgjeld

Kr 2 792 800

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Andel fellesformue

Kr 55 076

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grimstunet Borettslag

Organisasjonsnummer

925576719

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Grimstunet Borettslag er et borettslag i Verdal kommune som består av 8 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 925 576 719. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt, og selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Borettslaget eier ideelle andeler i felles utomhusområder Nestvoldjordet Fellesareal, gnr. 16 bnr. 341 og 336, som er felles vei, grønt, lek og friarealer for alle enheter/ matrikler innenfor planområdet.

Vedtatte saker:

- Styret ønsker å fordele vann/avløp etter faktisk forbruk i stedet for etter areal som nå fordelt. Det vil da bli opprettet a-konto innbetaling på enhetene og avregnes årlig.
- Det er avsatt kr 25 000 av årets resultat til fremtidig vedlikehold.

Pågående saker:

- Styret har vedtatt en ny fordeling av kostnader i forbindelse med vann/avløp. Det skal nå fordeles etter forbruk og ikke areal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 8999063, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-12-2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 423

Saldo per 08-12-2025: kr 22734379.03

Andel av saldo: kr 2792801

(siste termin 01-03-2061)

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 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (25 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (129 810,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret ønsker å fordele vann/avløp etter faktisk forbruk i stedet for etter areal som nå fordelt. Det vil da bli opprettet a-konto innbetaling på enhetene og avregnes årlig.

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

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 tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 slik 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 337 i Verdal kommune.Andelsnr. 2 i Grimstunet

Borettslag med orgnr. 925576719

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5038/16/337:

16.03.1901 - Dokumentnr: 900131 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1905 - Dokumentnr: 900379 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1905 - Dokumentnr: 900380 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1942 - Dokumentnr: 1151 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
NSBs betingelser vedtas
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1964 - Dokumentnr: 5453 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1965 - Dokumentnr: 5242 - Skjønn
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1970 - Dokumentnr: 922 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2020 - Dokumentnr: 2192009 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Tn AS
Org.nr: 988 807 648
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2019 - Dokumentnr: 387141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "eneboliger" i Grims gate 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35,
datert 08.03.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Nestvoldjordet (plan-ID 2012012). Dette er en områderegulering hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2 862 kvm), energianlegg (4 kvm) og gang-/sykkelveg (1 kvm).. 29.05.2017

Følger Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, ikrafttredelse 29.05.2017. 2 868 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn B5.

Det er registrert en kommuneplan under arbeid med navnet Kommuneplanens arealdel (ID 2022001).

Eiendommen er berørt av hensynssone H190_1 for andre sikringssoner. I tillegg gjelder hensynssone for fareområde med ustabile grunnforhold for hele planområdet, som krever geoteknisk prosjektering før byggetillatelse kan gis.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

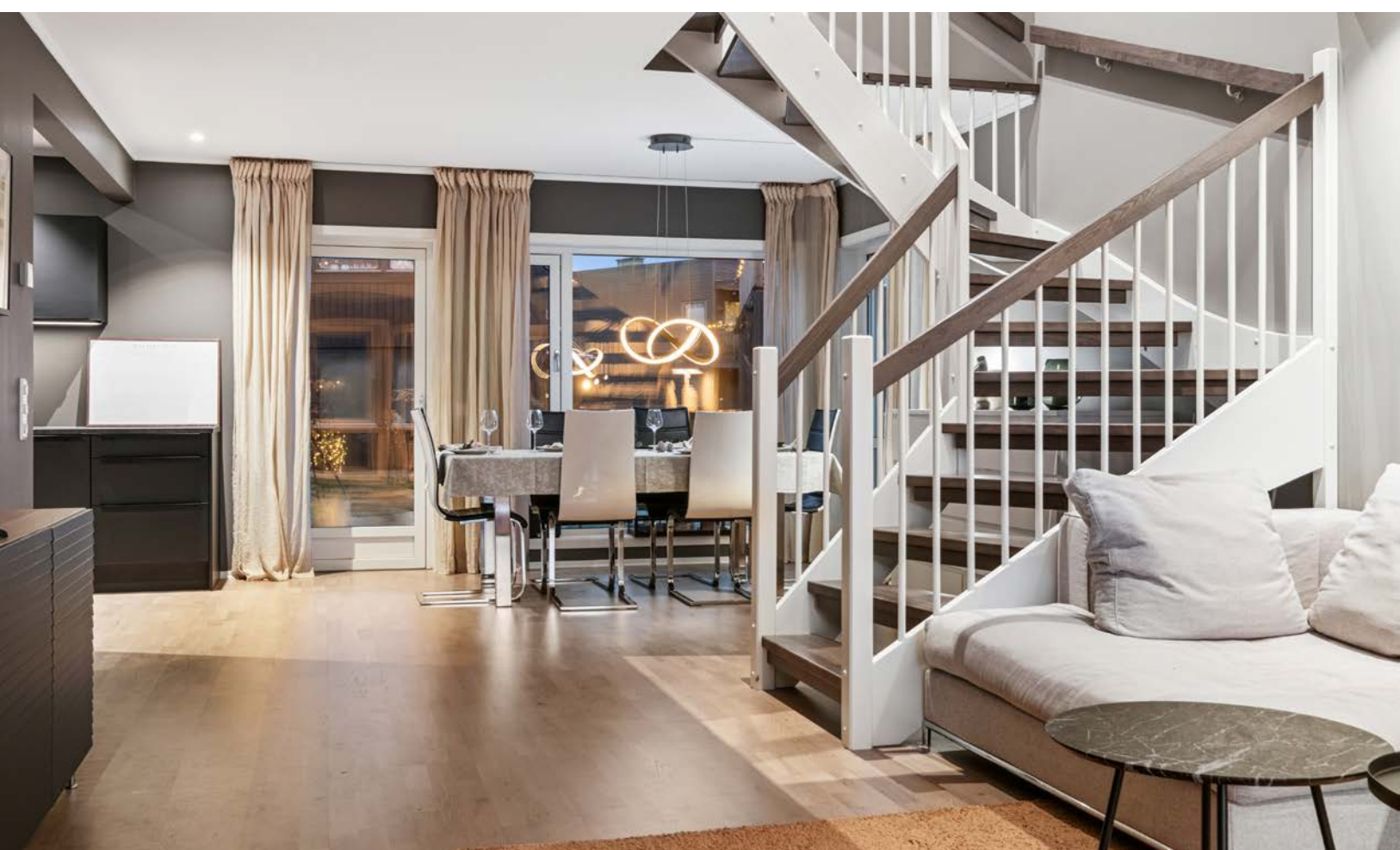
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

02.01.2026

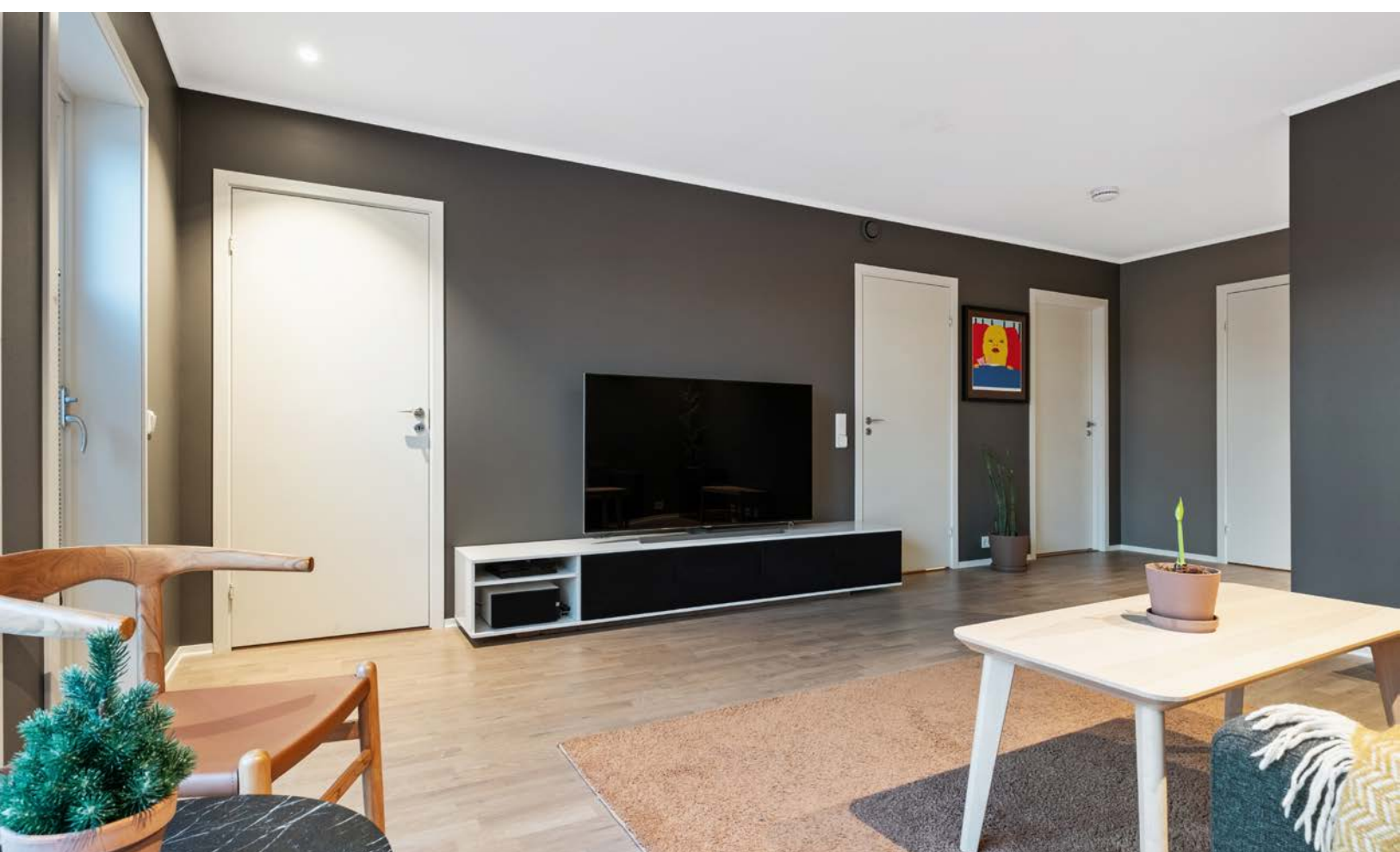










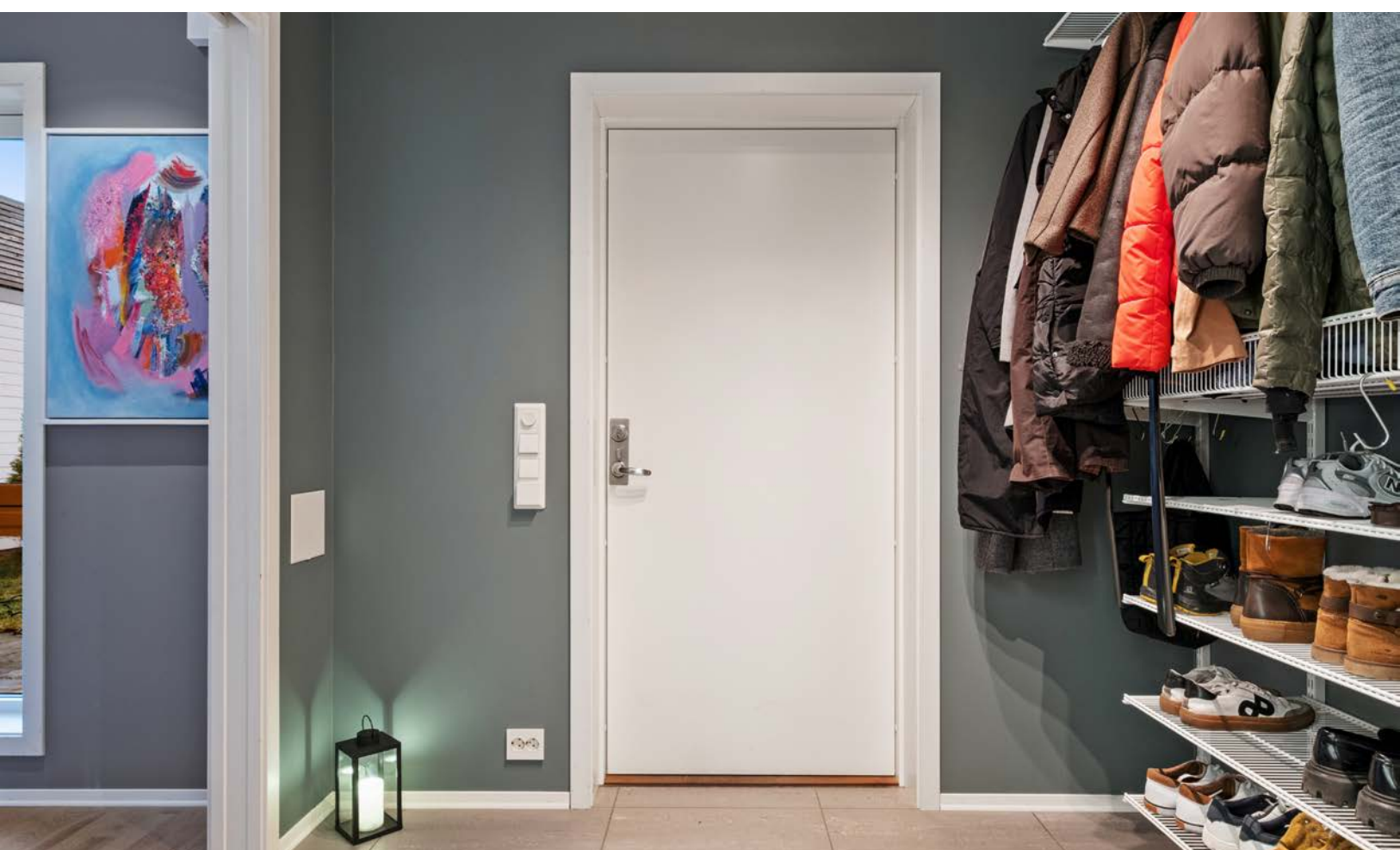


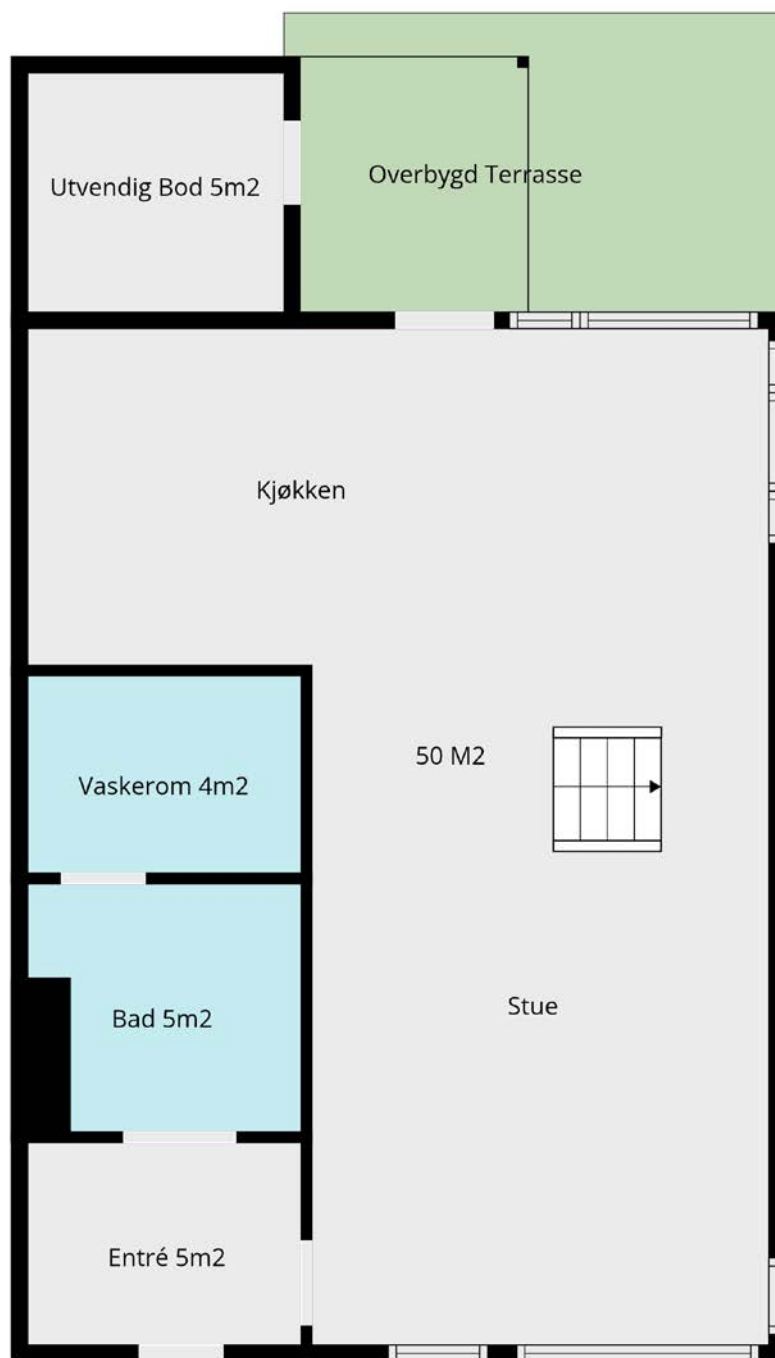






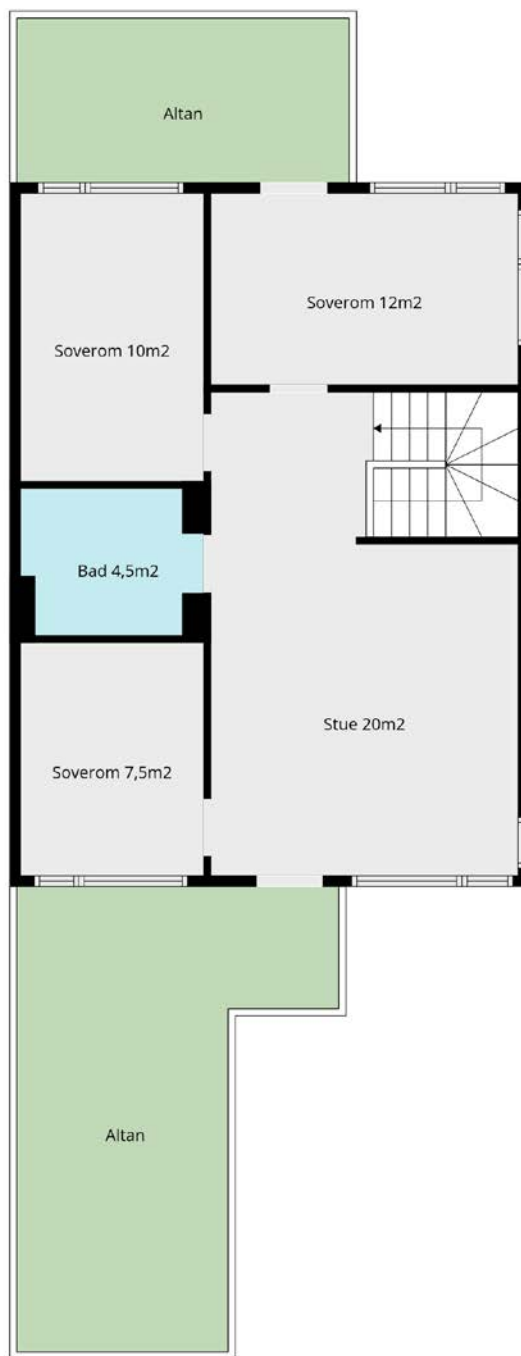






Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grims gate 23 , 7654 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 16, bnr. 337



Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



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

Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 22588-1054

Referansenummer: KP1779

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.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 bolig på to etasjer.
Boligen har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

HOVEDKONKLUSJON:

Nyere bolig som tilfredsstiller dagens krav til bokvalitet.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2021

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming via vannbåren varme med el-kjel.
Klargjort for montering av el-billader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

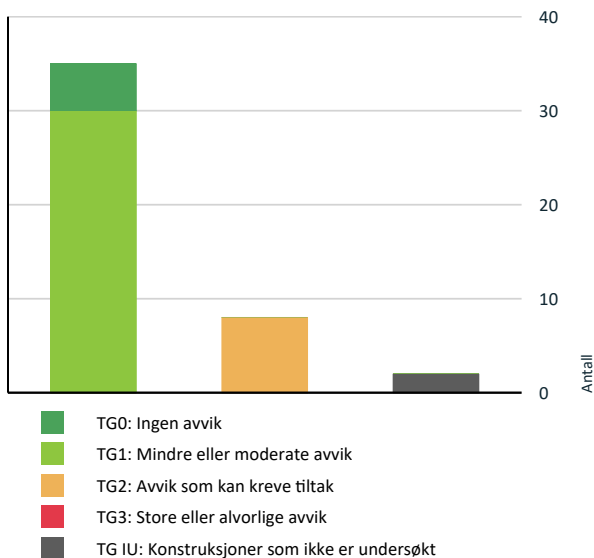
[Gå til side](#)

Enebolig

- 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.

!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2021

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent utførelse, ikke tilgjengelig for kontroll.
Ikke reist sikret stige til befarung.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Registrert mindre malingssøl på renner/nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert spikerhoder som er dratt for langt inn i kledningen, utsatt for fuktopptrekk.
Stedvis manglende innfesting med spiker, økt risiko for at bord tvinner seg og slipper inn fukt bak kledningen.

Følgende er opplyst av selger: Det er opprettet sak via borettslaget om manglende innfesting av kledning samt feil lengde på spiker som er brukt til innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.
Nærmere undersøkelser iht. gitte opplysninger.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3- lags isolerglass stemplet 2020. Registrert noe avskallinger i foring på soverom, dette vil i følge selger bli utbedret før salg.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3- lags isolerglass stemplet 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

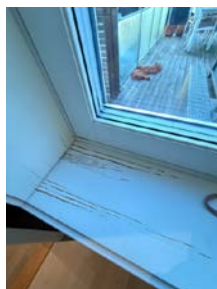
Registrert avskallinger i foring på soverom, ingen negative utslag ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Selger opplyser ved befaring om at avviket vil bli utbedret før salg.



TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår i hvitmalt glatt utførelse.

Tilstandsrapport

Utdasende balkongdører, med 3-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ut fra kjøkken.

Altaner ut fra soverom og loftstue oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke og glass med metalramme.

Gulv på altaner utgjør tettesjikt for underliggende bod og carport.
Bemerkes om at slike konstruksjoner er å betegne som risikokonstruksjoner, ofte beheftet med skjulte skader og lekkasjer.
Terrassebord er ikke fjernet og underliggende tettesjikt er ikke undersøkt.
Registrert noe misfarginger og malingssøl på terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Vegg på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i vegg på soverom 2.Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avviket vil ifølge selger bli utbedret før salg.



TG 1 Overflater

Gulv: Flis og parkett.

Vegger: Malte gipsplater.

Himlinger: Malte gipsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue 2.Etasje viser et avvik på 18mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Registrert noe knirk i gulv utenfor bad 2.Etasje.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.
Registrert mindre bruksslitasjer på trappen.

TG 1 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet i 2. etasje er fra byggeår.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis og himling har malt gips.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne med foldedører i glass og et vegghengt WC.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 28mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt fra terskel og ca. en meter ut på gulvet mot dusj. Ingen oppbrett med vannnett sjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i dusjsone.



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 1.etasje fra byggeår.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har malt gips.

Innredet med servantinnredning, dusjhjørne med glassvegg og glassdør og et vegghengt WC.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Registrert noe svertesopp og misfarginger på silikonfuger mellom bunnlist og plater.

Tilstandsrapport

Ikke silikonert tilstrekkelig mellom sokkelflis og bunnlist.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i do lokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Selger opplyser ved befaring om at avviket vil bli utbedret før salg.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i dusjsone.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom/teknisk rom i 1.etasje fra byggeår.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har malt gips.

Innredet med opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner med varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, el-kjel og vannskap.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse,,,



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

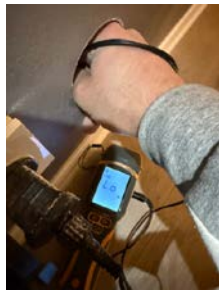
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. Etasje er opplyst fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade i koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Selger opplyser ved befaring om at avviket vil bli utbedret før salg.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom. Synlig del av hovedinntak på vaskerom, hovedstoppekrane og vannmåler plassert på inntaket. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på vaskerom.
Ukjent om filterbytte/service er utført.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, denne rommer ca.200 liter og er fra 2020.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via el-kolbe. Fordelerskap og el-kolbe plassert på vaskerom.
Fordelerskap er ikke undersøkt da vaskemaskin og tørketrommel er plassert foran dette.
Tilstandsgrad er utelukkende basert på alder.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Skapet inneholder automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Ettersom boligen er kjellerløs og har gulv på grunn er det lite fare for fuktinntrenging.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn. Grunnmur er i all hovedsak tildekket og er utelukkende vurdert ut i fra alder.

! TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. For videre info se NVE sitt kartdatablad.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Ingen tegn til trykkfall ved tapping flere steder samtidig ved befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

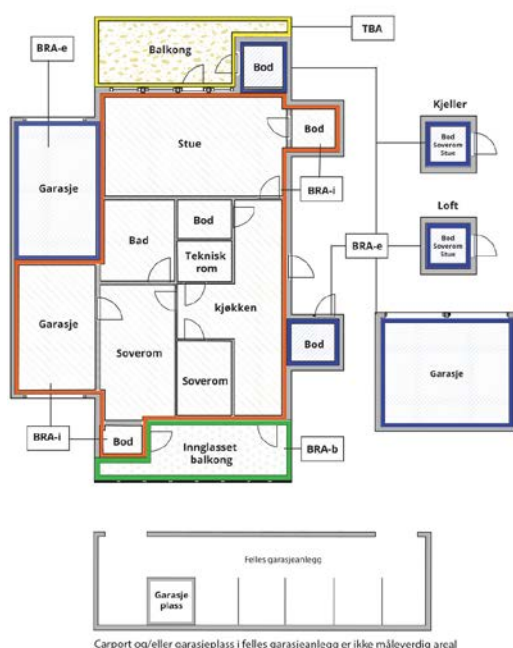
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	65	5		70	13
1.Etasje	65			65	31
SUM	130	5			44
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad		
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, vaskerom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygg oppført i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	16	337		0	2867.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grims gate 23

Hjemmelshaver

Grimstunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
925576719			Kalseth Hilde Iren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nestvold i Verdal.

Ca. 2km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.03.2019		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.03.2021	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Planskisser	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

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 de 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Hilde Iren Kalseth

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grims gate 23

7654 VERDAL

5038-16/337/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Borettslaget har meldt inn en feil på alle 8 boliger i borettslaget som går på for kortlengde på spiker på bordkledning. Feilmelding er oversendt til Grande entreprenør v/Morten Hynne. Styret i borettslaget følger opp saken på vegne av alle beboere i borettslaget.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

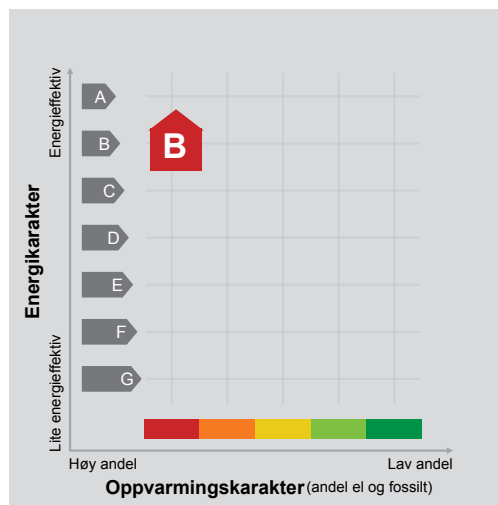
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Grims gate 23
Postnummer	7654
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237233
Dato	18.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft)**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 130
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 den 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 kjøleskap 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	16	Bruksnr:	337	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Grims gate 23, 7654 VERDAL						
Dato:	08.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 1 av 2

Grimstunet Borettslag	V ³ r ref.: 217/2	Fjdselsdato eier: 08.04.1983
Grims gate 23	Type: Borettslag	
7654 VERDAL	Eiere: Hilde Iren Kalseth	
Organisasjonsnr: 925 576 719	Andelsnr: 2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 17 393

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	13 849
	Felleskostnader	2 728
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	399
M ³ ler:	Vann- og kloakkavgift : Enhet: 217/2 (217 - 2)	417

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 16 582

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	12 684
	Felleskostnader	3 066
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	415
M ³ ler:	Vann- og kloakkavgift : Enhet: 217/2 (217 - 2)	417

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 792 800	Gjeld siste ³ rsoppg.: 2 792 848
Klient ajourf. l ³ n:	22 734 379,03	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 22 734 762

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 8999063, Aasen SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.12.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 423

Saldo per 08.12.2025: 22 734 379

Andel av saldo: 2 792 801

Fjrst termin: 01.03.2021Neste avdrag: 01.01.2037 (siste termin 01.03.2061)

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2037 utgjre ca kr 4 632,00 per m³ ned for denne boligen

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Kristin Engesvik

Adresse: Grims gate 29

Postnr/-sted: 7654 VERDAL

Telefon: Mob.: 47758924

E-post: grimstunetbri@gmail.com

Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p³ 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 p³ virker andelens økonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 08.12.2025

Utest³ ende saldo: 35 146,14

Felleskostnader:	34 786	Restanse:	35 146,14
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	360,14	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	55 076	Gjeld:	2 792 848	Andre inntekter:	664
		Utgifter:	166 259		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	1197000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 08.12.25 Side 2 av 2

Grimstunet Borettslag	V³ r ref.: 217/2	Fødselsdato eier: 08.04.1983
Grims gate 23	Type: Borettslag	
7654 VERDAL	Eiere: Hilde Iren Kalseth	
Organisasjonsnr: 925 576 719		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021
G³ rds/bruksnr: 16/337
Bygningstype: REKKEHUS
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Eika forsikring AS Polisenr: 6648115/6

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.02.2021	Første innflytting:	15.02.2021	SSBnr:	H0101
E tasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livs³ p standard:	Nei	Kategori:	130 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Grimstunet Borettslag. Generalforsamling avholdes på Verdal Bo og behandlingssenter, møterom Heimtun torsdag 08.05.2025, klokken 16:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Det foreslås Mélanie Soto fra Boligbyggelaget Midt som møteleder.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Det foreslås Mélanie Soto fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Nina Kristin Engesvik til 2026 (Ikke på valg)

Styremedlem: Jannicke Nevermo til 2025 (Er på valg)

Styremedlem: Ariel Strømmen til 2026 (Ikke på valg)

Varamedlem: Siri Andersen til 2025 (Er på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Det må velges ett nytt styremedlem da Jannicke Nevermo er på valg.

4.3 Valg av varamedlem

Det må velges ett nytt varamedlem da Siri Andersen er på valg.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Grimstunet Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende én delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Fordeling av vann/avløp

Styret har vedtatt en ny fordeling av kostnader i forbindelse med vann/avløp. Det skal nå fordeles etter forbruk og ikke areal. Dette til orientering

Styrets innstilling: Styret ønsker å fordele vann/avløp etter faktisk forbruk i stedet for etter areal som nå fordelt. Det vil da bli opprettet a-konto innbetaling på enhetene og avregnes årlig.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	198 413	175 936
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	129 810	23 417
Avdrag langsiktig gjeld	-2 190	-941
B. Årets endring disponible midler	127 619	22 476
C. Disponible midler UB	326 032	198 413
Omløpsmidler	446 192	318 362
- Kortsiktig gjeld	120 160	119 949
C. Disponible midler	326 032	198 413

Resultat 2024 Grimstunet Borettslag 925576719

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		278 976	280 032	278 988	301 890
Renter		1 409 664	1 144 360	1 409 632	1 352 792
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Sum inntekter		1 726 944	1 462 696	1 726 924	1 692 986
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	18 256	22 820	22 820	22 820
Revisjonshonorar		6 113	5 830	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		32 178	30 945	33 748	35 000
Andre forvaltningstjenester		1 975	2 425	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		6 000	6 000	6 000	6 000
Vedlikehold	2	6 305	77 368	2 000	5 000
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Forsikring	3	42 302	38 507	40 200	46 500
Kontorrekvisita, trykksaker		280	340	300	300
Porto		578	443	500	650
Kontingenter		6 956	2 964	7 120	7 120
Kommunale avgifter	4	84 610	75 911	127 800	139 000
Andre driftsutgifter	5	5 054	3 611	4 500	5 500
Sum driftskostnader		248 911	305 467	292 292	315 194
Driftsresultat		1 478 033	1 157 229	1 434 632	1 377 792
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		5 312	1 453	0	0
Rentekostnad		1 353 536	1 135 264	1 409 632	1 352 792
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 348 224	-1 133 811	-1 409 632	-1 352 792
Resultat som overføres fri egenkapital		129 810	23 417	25 000	25 000
Av dette overføres til fond	9	-25 000	0	0	0

Balanse 2024 Grimstunet Borettslag 925576719

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	1 025 000	1 025 000
Bygninger	6, 12	31 480 000	31 480 000
Sum anleggsmidler		32 505 000	32 505 000
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	228	51 495
Andre kortsiktige fordringer	8	28 661	25 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		417 302	241 592
Sum omløpsmidler		446 192	318 362
SUM EIENDELER		32 951 192	32 823 362

Balanse 2024 Grimstunet Borettslag 925576719

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Fond/ avsetninger	9	25 000	0
Opptjent egenkapital		182 459	182 459
Årets resultat		104 810	0
Sum egenkapital		352 269	222 459
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	22 734 763	22 736 953
Borettsinnskudd	11	9 744 000	9 744 000
Sum langsiktig gjeld	12	32 478 763	32 480 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 585	5 845
Annen kortsiktig gjeld		114 575	114 104
Sum kortsiktig gjeld		120 160	119 949
SUM GJELD		32 598 922	32 600 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 951 192	32 823 362

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Nina Kristin Engesvik
Leder

Ariel Strømmen
Styremedlem

Jannicke Nevermo
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 disponibl 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
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	16 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 820
Sum	18 256	22 820

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 305	77 368
Sum	6 305	77 368

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	39 605	36 375
Premie sikringsfond felleskostnader	2 697	2 132
Sum	42 302	38 507

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	32 460	43 173
Eiendomsskatt	52 150	32 737
Sum	84 610	75 911

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	1 555	500
Øredifferanser	0	1
Bank og kortgebyrer	3 364	3 111
Andre gebyrer	135	0
Sum	5 054	3 611

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 480 000	1 025 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 480 000	1 025 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 480 000	1 025 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
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 2021 for kr. 1 025 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi inkl omkostninger

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	228	51 495
Sum	228	51 495

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	28 661	25 275
Sum	28 661	25 275

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 25 000,- av årets resultat til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	8999063
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.95 %
Betingelser:	pt rente
Beregnet innfridd:	01.03.2061
Opprinnelig lånebeløp:	22 736 000
Lånesaldo 01.01:	22 736 953
Avdrag i perioden:	2 190
Lånesaldo 31.12:	22 734 763
Saldo 5 år frem i tid:	22 729 772

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 002 837	3 002 837
	1	2 904 842	2 904 842
	1	2 862 844	2 862 844
	5	2 792 848	13 964 240

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 8999063 har første avdrag 01.01.2037 med kr 35 025	1	3 002 837	4 626
	1	2 904 842	4 475
	1	2 862 844	4 410
	5	2 792 848	4 303

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	9 744 000	9 744 000
Sum	9 744 000	9 744 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 32 478 763,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 32 505 000,-

Resultat og balanse med noter for Grimstunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grimstunet Borettslag

Styreleder	Nina Kristin Engesvik (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ariel Strømmen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jannicke Nevermo (sign.)	31.03.2025

Til generalforsamlingen i Grimstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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. 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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, 07. april 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 Grimstunet Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 16:00 - Verdal
Bo og behandlingssenter, møterom Heimtun.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Seks fremmøtte

Fem stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Mélanie Soto fra Boligbyggelaget Midt velges som møteleder.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Mélanie Soto fra Boligbyggelaget Midt velges som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Ariel Strømmen og Siri Andersen velges til å signere protokollen digitalt.

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 kr 20.000,- som styret fordeler selv.

Vedtak:

Styrehonoraret forholdes uendret; kr: 20.000,- som styret selv fordeler.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Det må velges ett nytt styremedlem da Jannicke Nevermo er på valg.

Vedtak:

Inger Lise Woll velges for to år til 2027.
Enstemmig vedtatt.

4.3 Valg av varamedlem

Det må velges ett nytt varamedlem da Siri Andersen er på valg.

Vedtak:

Siri Andersen tar gjenvalg til 2026.
Enstemmig vedtatt

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Grimstunet Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende én delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak:

Nina Engesvik velges som delegat.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Fordeling av vann/avløp

Styret har vedtatt en ny fordeling av kostnader i forbindelse med vann/avløp. Det skal nå fordeles etter forbruk og ikke areal. Dette til orientering

Vedtak:

Styret ønsker å fordele vann/avløp etter faktisk forbruk i stedet for etter areal som nå fordelt. Det vil da bli opprettet a-konto innbetaling på enhetene og avregnes årlig.

Møtet hevet 16:35

Protokoll for Grimstunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Melanie Alexandra Soto (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Siri Andersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Ariel Strømmen (sign.)	12.05.2025

VEDTEKTER

For Grimstunet Borettslag org. nr. 925 576 719

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.20, sist endret på generalforsamling 16.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget med gårds- og bruksnummer 16/337 ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Lading av elektriske kjøretøy

(1) Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.

(2) Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges:

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.
- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

(3) Ønskes det høyere ladehastighet enn det infrastrukturen i borettslaget tilsier, og dette medfører endringer i det elektriske anlegget, må alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

(4) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget.

4-3 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

4-4 Organisering av felles utomhusarealer

Borettslaget eier ideelle andeler i felles utomhusområder Nestvoldjordet Fellesareal, gnr. 16 bnr. 341 og 336 som er felles vei, grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte matrikkelenhet får tinglyst eierandeler for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandeler tinglyst på den enkelte matrikkel kan ikke selges eller på annen måte løsriveres fra matrikkelenheten, og sameier må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 forsinkelsesrenteloven.
- (3) Forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold fordeles etter areal. Renter fordeles etter opprinnelig låneandel og øvrige kostender fordeles likt pr. andel.
- (4) Vannforbruket beregnes i henhold til forbruk pr boenhet i borettslaget.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært

benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR GRIMSTUNET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 11. mars- 2021

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostsadet.
- 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.

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner/sykler o.l. kan imidlertid plasseres på uteområdet som naturlig hører til hvert enkelt hus.

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

5. Kjøring og parkering

Parkeringsplasser tilhørende hvert enkelt hus disponeres av den enkelte andelseier. Ved anledninger der en trenger flere parkeringsplasser, kan en avtale å låne parkeringsplass hos naboer. Det oppfordres til hensynsfull kjøring gjennom borettslaget, da det bor små barn i området.

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

Grilling/bål

Grilling og bålpanner er tillatt. Den som griller/fyrer bål i bålpanne må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Hver andelseier har disposisjonsrett over sitt hus, terrasser, plattinger, uterom og carport på forsida. Styret anbefaler at all forflytning/trafikk fra uteområdet foran huset, - til utebod og platting på kjøkkensida foregår i passasjen til høyre for eget hus, sett fra inngangssida. På den måten oppleves uteområdet mer privat, og privatlivets fred respekteres.

8. Brudd på ordensreglene

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 337	Kommune:	5038	Verdal	
Adresse:		Grunnkrets:	201	Verdalsøra nord	
Veiadresse:	Grims gate 21, gatenr 2258 7654 Verdal	Valgkrets:	21	Øra	
Oppdatert:	21.09.2020	Kirkesogn:	9150101	Stiklestad	
		Tettsted:	7068	Verdalsøra	
Veiadresse:	Grims gate 23, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 25, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 27, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 29, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 31, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 33, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				
Veiadresse:	Grims gate 35, gatenr 2258 7654 Verdal				
Oppdatert:	21.09.2020				

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.04.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 867,6 kvm	Skyld:			
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
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.09.2023	Avgiver	5038/16/1	-697,7
	Matrikkelført:	13.09.2023	Berørt	5038/16/269	0,0
			Berørt	5038/16/301	0,0
			Berørt	5038/16/302	0,0
			Berørt	5038/16/313	0,0
			Berørt	5038/16/321	0,0
			Berørt	5038/16/334	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/338	0,0
			Berørt	5038/16/341	0,0
			Berørt	5038/16/344	0,0
			Mottaker	5038/16/359	697,7
Annen forretningstype	Forretning:	13.09.2023	Berørt	5038/16/1	0,0
	Matrikkelført:	13.09.2023	Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/338	0,0
			Berørt	5038/16/341	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2019	Avgiver	5038/16/338	-228,4
	Matrikkelført:	04.04.2019	Berørt	5038/16/1	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/347	0,0
			Mottaker	5038/16/348	228,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2019	Avgiver	5038/16/338	-286,1
	Matrikkelført:	04.04.2019	Berørt	5038/16/1	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/341	0,0
			Mottaker	5038/16/346	286,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2019	Avgiver	5038/16/338	-230,1
	Matrikkelført:	04.04.2019	Berørt	5038/16/1	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/346	0,0
			Mottaker	5038/16/347	230,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2019	Avgiver	5038/16/338	-242,2
	Matrikkelført:	04.04.2019	Berørt	5038/16/1	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/348	0,0
			Mottaker	5038/16/349	242,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2019	Avgiver	5038/16/338	-265,9
	Matrikkelført:	04.04.2019	Berørt	5038/16/1	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/349	0,0
			Mottaker	5038/16/350	265,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.04.2019	Avgiver	5038/16/1	-969,4
	Matrikkelført:	03.04.2019	Berørt	5038/16/213	0,0
			Berørt	5038/16/321	0,0
			Berørt	5038/16/326	0,0
			Berørt	5038/16/327	0,0
			Berørt	5038/16/333	0,0
			Berørt	5038/16/334	0,0
			Berørt	5038/16/335	0,0
			Berørt	5038/16/336	0,0
			Berørt	5038/16/337	0,0
			Berørt	5038/16/338	0,0
			Berørt	5038/16/339	0,0
			Berørt	5038/16/340	0,0
			Mottaker	5038/16/341	969,4

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.04.2019	Avgiver	5038/16/1	-1 538,9
	Matrikkelført:	02.04.2019	Berørt	5038/16/337	0,0
			Mottaker	5038/16/338	1 538,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.04.2019	Avgiver	5038/16/1	-2 867,6
	Matrikkelført:	02.04.2019	Berørt	5038/16/321	0,0
			Mottaker	5038/16/337	2 867,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 8: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 35	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	19.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837419			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 33	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837423			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 31	Bolig	138,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837427			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 29	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837429			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 27	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837432			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 25	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837434			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 23	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837437			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 8: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 21	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837441			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

FERDIGATTEST

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

GRANDE ENTREPRENØR AS

Neptunvegen 1

7652 VERDAL

Deres ref:

Adresse: Sjøbygdvegen 29, 7654 VERDAL

Vår ref: FATALM 2019/1464

Eiendom: 16/321/0/0

Dato: 08.03.2021

Godkjent søknad om ferdigattest for eneboliger - 5038/16/337 Grims gate 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 25.02.2021.

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

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår på tiltaksområdet, disse forutsettes gjennomført så snart som mulig:

- Grunn- og utomhusarbeider – asfaltering i Grims gate og såing av plen

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

Fatima Almanea

Postadresse:

Postboks 24
7651 VERDAL
Tlf. 74 04 82 00

Saksbehandler:

Fatima Almanea
fatima.hazzam.almanea@verdal.kommune.no
Tlf.

Organisasjon:

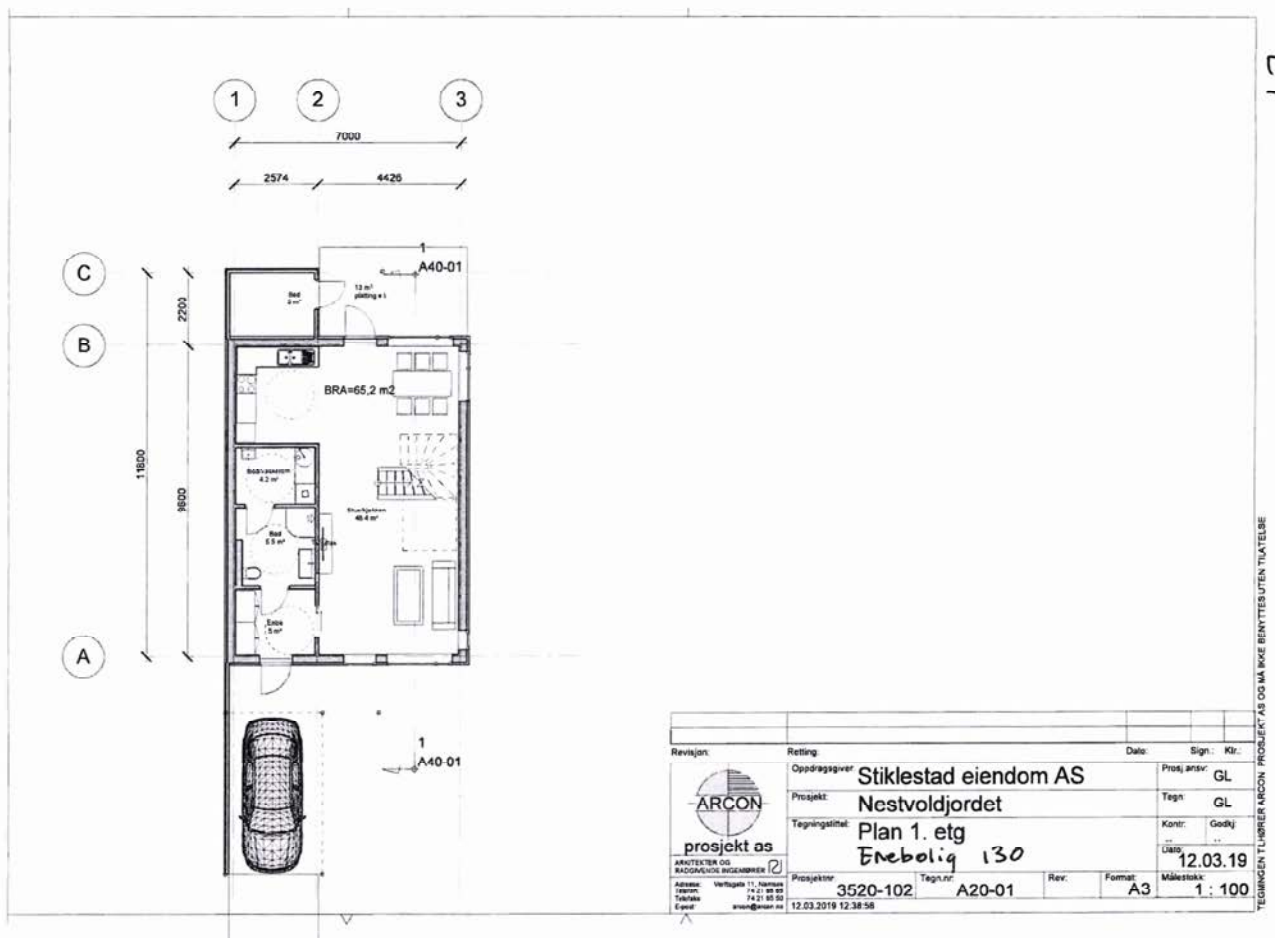
Organisasjonsnr. 938587418
E-post: postmottak@verdal.kommune.no
Web: <http://www.verdal.kommune.no>

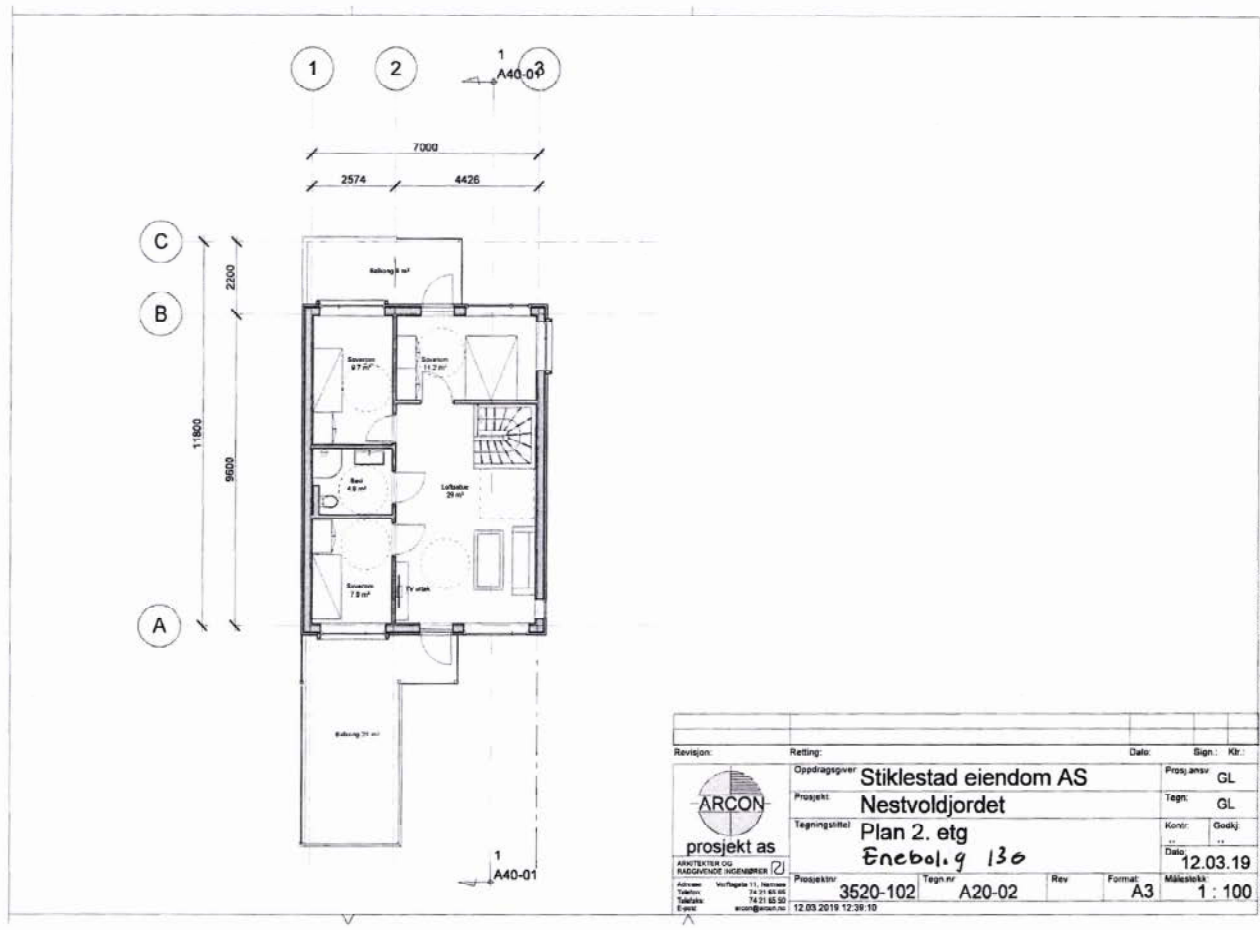
Byggesaksbehandler

Kopi til:

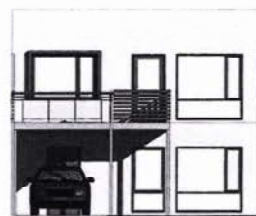
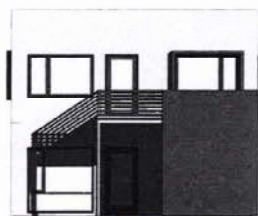
AIRCOMFORT TRØNDELAG AS	Neptunvegen 2B	7652	VERDAL
ARCON PROSJEKT AS	Postboks 224 Sentrum	7801	NAMSOS
DELINEO Lisbet Andersen Holm	Stiklestad alle 1	7654	VERDAL
KJELL LIAN AS	Bylundvegen 69	7604	LEVANGER
NORCONSULT AS	Postboks 626	1303	SANDVIKA
NORSK KONSTRUKSJONS RÅDGIVNING AS	Industrivegen 2B	7652	VERDAL
PROMIDT AS	Moafjæra 10	7606	LEVANGER
S-RØR AS	Postboks 2027	7707	STEINKJER
STIKLESTAD EIENDOM NESTVOLD AS	Skoleparken 3	7604	LEVANGER

E7



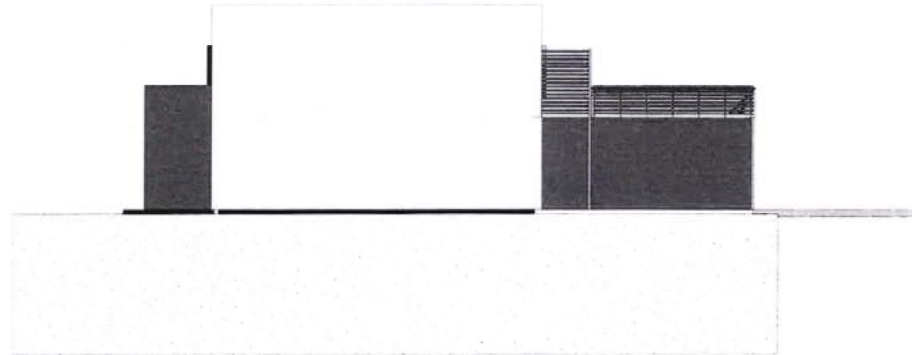


88



Kommisjon		Refusjon				Dato		Sign. Kl.	
 prosjekt as ARKITEKT OG RADGIVER I HUSKORNER		Oppdragsfører				Stiklestad eiendom AS		Prosjektør	
		Prosjekt				Nestvoldjordet		Tegn	
		Tegningsstadi				Fasade mot nord og sør		Kontor	
		Enebelig 130				Dato		12.03.19	
		Prosjektnr.				Tegn.nr.		Rev.	
Arkitekt		Verdighet 1, Høstems Arkitekt		3520-102		A30-03		Rev.	
Arkitekt		74 21 05 10 30		12.03.15 12.38.50		A3		Målestokk	
Arkitekt		74 21 05 10 30						1 : 100	

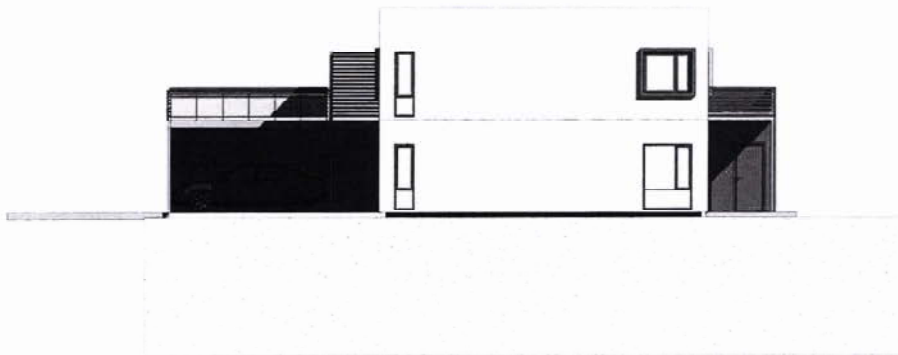
E10



Revisjon:		Relling:		Dato:		Sign:		Ktr:	
 prosjekt as		Oppdragsgiver: Stiklestad eiendom AS				Prosj.ansv.: GL			
		Prosjekt: Nestvoldjordet				Tegn.: GL			
		Tegningstittel: Fasade mot vest				Kontl.: Godkj.			
		Enebolig 130				Dato: 12.03.19			
ARCON ARKITEKTER OG INGENIØRER Adresse: Verftgata 11, Narvik Telefon: 74 21 88 00 E-post: arcon@arcon.no		Prosjekt nr: 3520-102		Tegn. nr: A30-02		Rev:		Format: A3	
		12.03.2019 12:39:37						Målestokk: 1 : 100	

TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

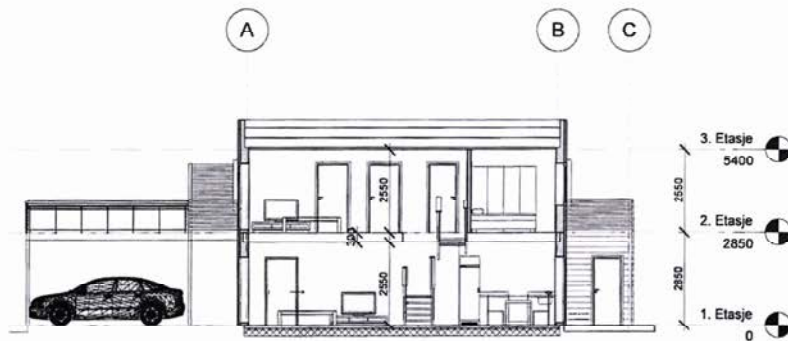
E11



Revisjon:	Retting:	Dato:	Eign:	Kr:
 ARCON arkitektur og rådgivning AS		Oppdragsgiver	Stiklestad eiendom AS	
		Prosjekt	Nestvoldjordet	
		Tegningsstilt	Fasade mot øst	
			Enebolig 130	
ARKITEKTER OG RÅDGIVERE Adresse: Verftgata 11, Bærum Telefon: 74 21 00 00 Telefax: 74 21 00 00 E-post: arcon@arcon.no		Prosjekt nr	3520-102	Tegn. nr
		Rev	A30-01	Format
		Målestokk	A3	1 : 100
		Dato	12.03.19	
		Kont:	Godt:	

TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE

E12



FORELØPIG SNITT
Snittet er ikke gjennomgått med tanke på konstruksjon og oppbygging av dekker og tak.

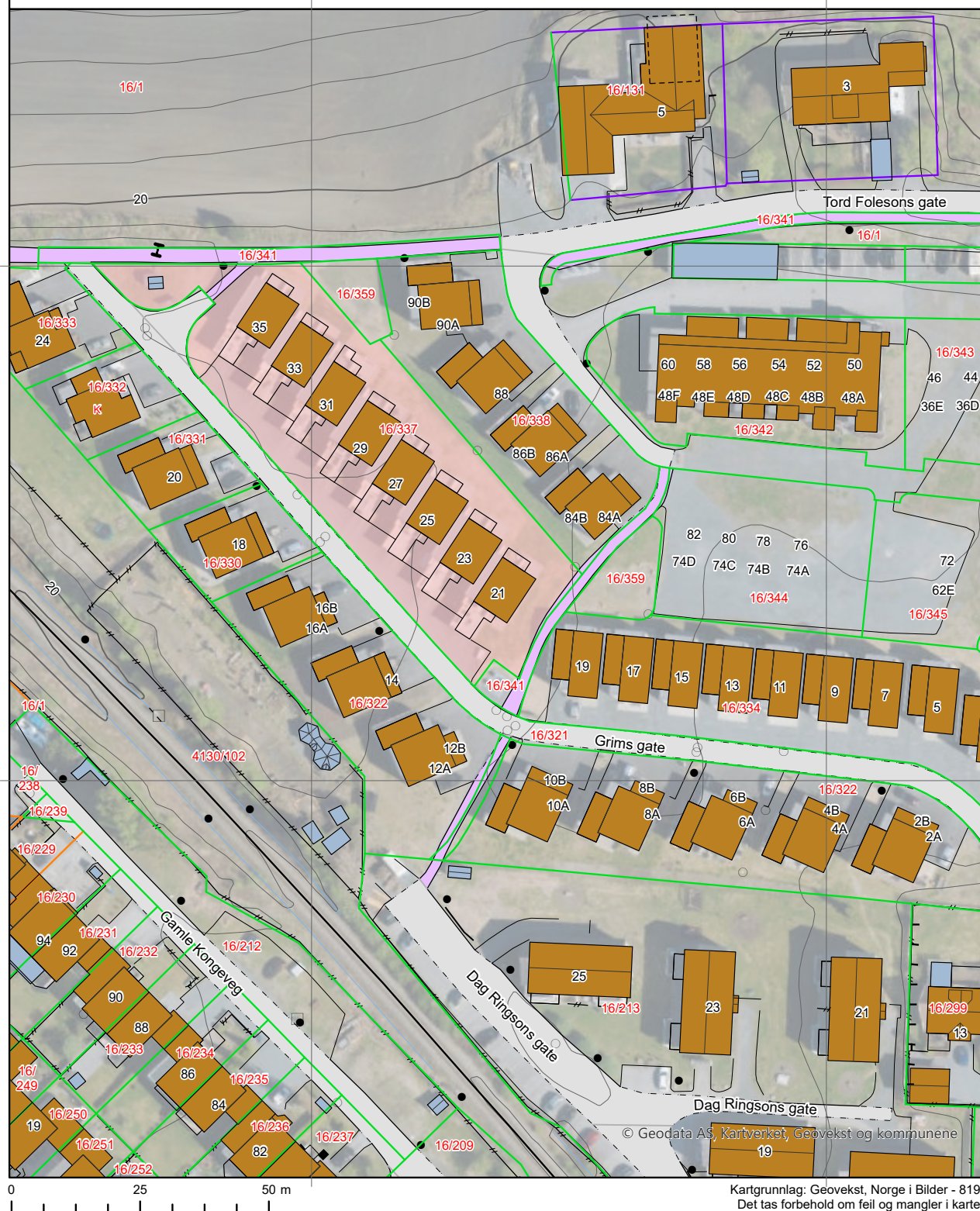
Revisjon:		Retting:		Dato:		Sign.:		Kr.:	
 prosjekt as KJØPER OG KJØPSHVER INGENIØR [2]		Oppdragsgraver: Stiklestad eiendom AS						Prosj. ansv: GL	
		Prosjekt: Nestvoldjordet						Tegn: GL	
		Tegningstittel: Snitt A-A						Kont: Godkj.	
		Enebo lig 136						Dato: 12.03.19	
Prosjektnr:		3520-102		Tegn. nr:		A40-01		Rev. Format: A3	
Utskrutt: 12.03.2019 12:40:13		12.03.2019 12:40:13						Målestokk: 1 : 100	

TEGNENGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN TILLATELSE

Kommune: 5038 Verdal
Eiendom: 5038/16/337/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
 — Mindre nøyaktig - - - Vegkant
 — Lite nøyaktig ······ Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 — Skissenøyaktighet eller uviss ······ Teigdelelinje Dato: 8.12.2025
 — Omtvistet grense ······ Punktfeste



Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/16/337/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Grims gate 23 - Nabolaget Verdalsøra nord/Melan - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ydsedalen Linje 635, 640, 680, 7503	7 min 0.7 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	22 min 1.9 km
Trondheim Værnes	1 t

Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Verdal videregående skole 550 elever	5 min 3.4 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	18 min 15.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

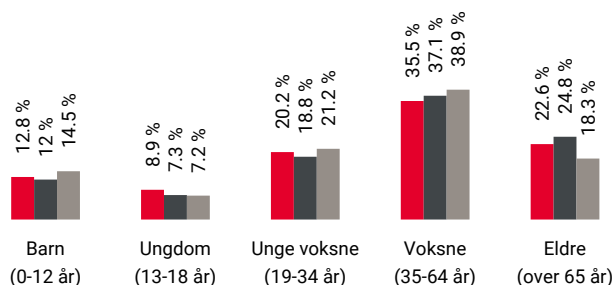
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalsøra nord/Melan	1 168	562
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knøttene idrettsbarnehage (1-5 år) 123 barn	5 min 0.5 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.7 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Suljordet Verdal PostNord	16 min 1.5 km
Coop Mega Verdal Post i butikk	17 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Ydsedalen vel aktivitetsområde 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Verdalsøra barne- og ungdomsskole 10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.9 km

🚴 Sprek Treningssenter 16 min 🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 19% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester

📦 Domus Senter 18 min 🚶

📦 Boots apotek Verdal 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

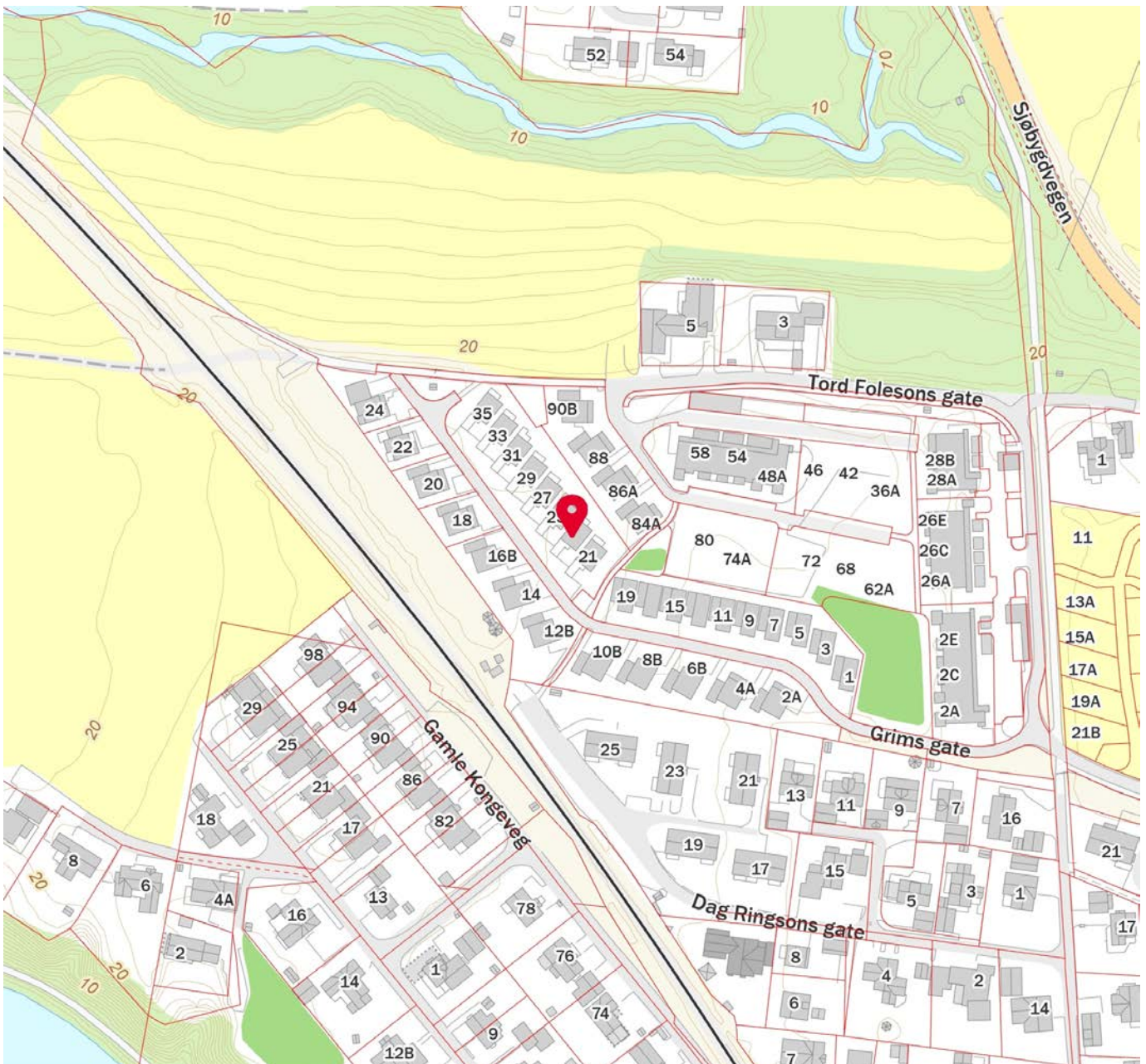


0% 47%

■ Verdalsøra nord/Melan
■ Verdalsøra
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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.



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: Grims gate 23
7654 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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