



aktiv.

Ferjmannskroken 20B, 7327 SVORKMO

**Praktisk leilighet med solrik  
balkong | 3 soverom | Garasje i  
rekke | Fint og rolig boområde på  
Vormstad**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

**E-post** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 594 967,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 096 207,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 072,-  
**Selger:** Stein Åge Reitan

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total:** 75/98 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 207  
**Andelsnr.:** 4

**Oppdragsnr.:** 1702240127

# Praktisk leilighet med solrik balkong | 3 soverom | Garasje i rekke | Fint og rolig boområde på

Velkommen til Vormstad Park.

Leiligheten ligger i et etablert område på flata på Vormstad. Kort gange til butikken, bussforbindelser og fiskeelva Orkla.

Leiligheten er i 2. etg. i Vormstad Borettslag. Lite borettslag med totalt 8 leiligheter, som ble oppført i 2006. Leiligheten har 3 soverom og solrik balkong.

Leiligheten inneholder:

Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og bod. I boden er det sluk og opplegg for vaskemaskin. Fra stua er det utgang til veranda. Lagerplass på mørkloft.

I tillegg garasje i rekke.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	14
Egenerklæring .....	41
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bod og tre soveorm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje/bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt for borettslaget.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere boligområde på Vormstad. Vormstad Park består av leiligheter, eneboliger og tomannsboliger. Kort vei til butikk, barnehage, fiskeelva Orkla, turstier og bussforbindelser. Fra Vormstad er det ca. 10-15 minutter til Orkanger.

Vormstad Park er et barnevennlig og pent boområde.

### Adkomst

Se kart på [finn.no](https://www.finn.no)

## **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et tre bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Dette i henhold til takstmann.

## **Innhold**

Primærrom: Entre, Kjøkken / Stue, Bad og 3 Soverom

Sekundærrom: Bod

Garasje

## **Standard**

Entré: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.

Stue: Belegg på gulv, plater/tapet på vegg og tak-ess i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie/MDF plate på vegg og tak-ess i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie/MDF plate på vegg og tak-ess i himling.

Bad: Belegg på gulv, plater på vegger og tak-ess i himling.

Vaskerom/bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og tak-ess i himling.

Entre: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad

Varmtvannsbereder

Ventilasjon

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

Parkering i garasje som en disponerer samt parkering på felles eid tomt for borettslaget.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring

#### **Polisenummer**

79934185

#### **Diverse**

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.

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.

Leiligheten stemmer med byggegodkjente tegninger med unntak av at det er satt opp et ekstra soverom i stue/kjøkkendel. Det er ikke søknadspliktig tiltak. Konferer megler ved spørsmål.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedovn

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 490 000

**Formuesverdi primær**

Kr 619 686

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 354 808

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

Inkludere kommunale avgifter, drift/vedlikehold av borettslag, avdrag (avdrag kun på carportlån) og renter.

Tv/internett ordnes selv av eier etter eget ønske. Eier har Svorka 300/300 på internett.

Det er planlagt en økning i felleskost grunnet økonomi og for å bygge en buffer da borettslaget har gått litt i minus de siste årene. Fra 01.07 går felleskost opp med ca

1500,-. Konferer megler.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 072

**Andel Fellesgjeld**

Kr 594 967

**Fellesgjeld pr. dato**

14.04.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Låne ID: 1 Oppføringslån

Bank: Sparebank 1 Smn

Beskrivelse: Lån1 Oppføringslån.

Type lån: Serielån

Gjeldende nom. Rente: 6,63 %

Dato for Innfrielse: 01.07.2037

Terminer pr. år: 12

Avdragsfrihet: Avdragsfrihet i perioden 01.01.2021 - 01.07.2037

Låne ID: 2 Carport-lån

Bank: Sparebank 1 Smn

Beskrivelse: Lån 2 Carport-lån. Avdragsbetaling

Type lån: Annuitetslån

Gjeldende nom. Rente: 6,90 %

Dato for Innfrielse: 21.09.2030

Terminer pr. år: 12

Avdragsfrihet:

Borettsagets totale restgjeld p.t.: 4 759 738,00.

Andelens totale restgjeld p.t.: 594 967,32.

Årsresultat 2023: - 151.749,-

Egenkapital per 31.12.23 er på kr 236.517,-

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 362

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 634



# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Vormstad Park Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

890541992

## **Andelsnummer**

4

## **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

## **Regnskap/budsjett**

Det er planlagt en økning i felleskost for å bedre økonomien da kostnadene har vært høyere enn inntektene de siste årene. Det er fortsatt ikke bestemt hvilket nivå det vil være, men det må påregnes en økning. Konferer megler ved spørsmål.

## **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse, kun ved utleie.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

## **Eierskiftegebyr**

Kr 6358

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 109, bruksnummer 207 i Orkland kommune. Andelsnr. 4 i Vormstad Park Borettslag med orgnr. 890541992

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for leiligheten/bygget datert 02.01.2008.

Det foreligger ferdigattest for garasjeanlegg datert. 12.08.2014

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Regulert til bolig. Reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **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.

## 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**

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](http://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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 490 000 (Prisantydning)

594 967 (Andel av fellesgjeld)

2 084 967 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 096 207 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 1990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilretteleggingshonorar samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
[tor.hakon.skogstad@aktiv.no](mailto:tor.hakon.skogstad@aktiv.no)  
Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

08.05.2024













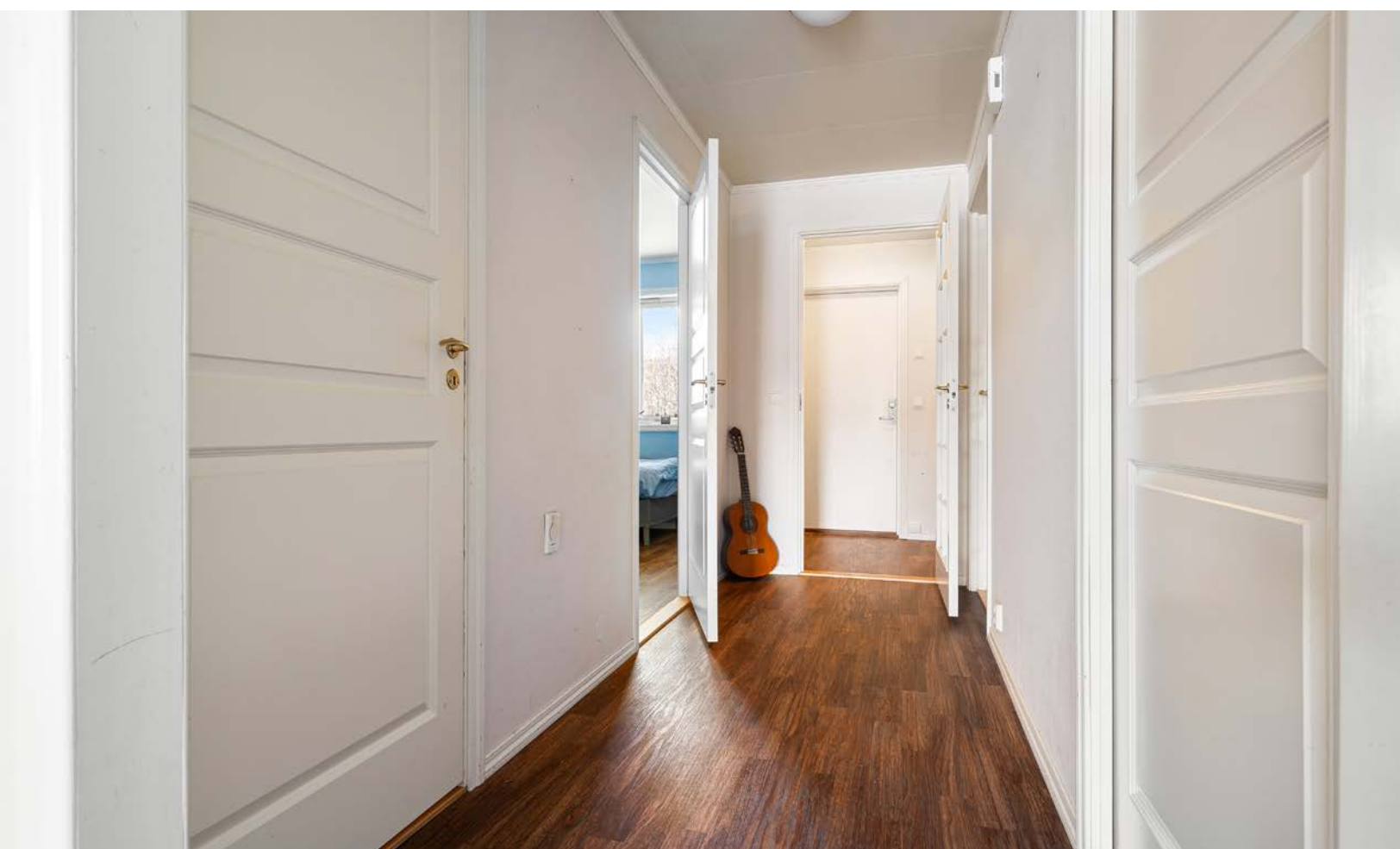








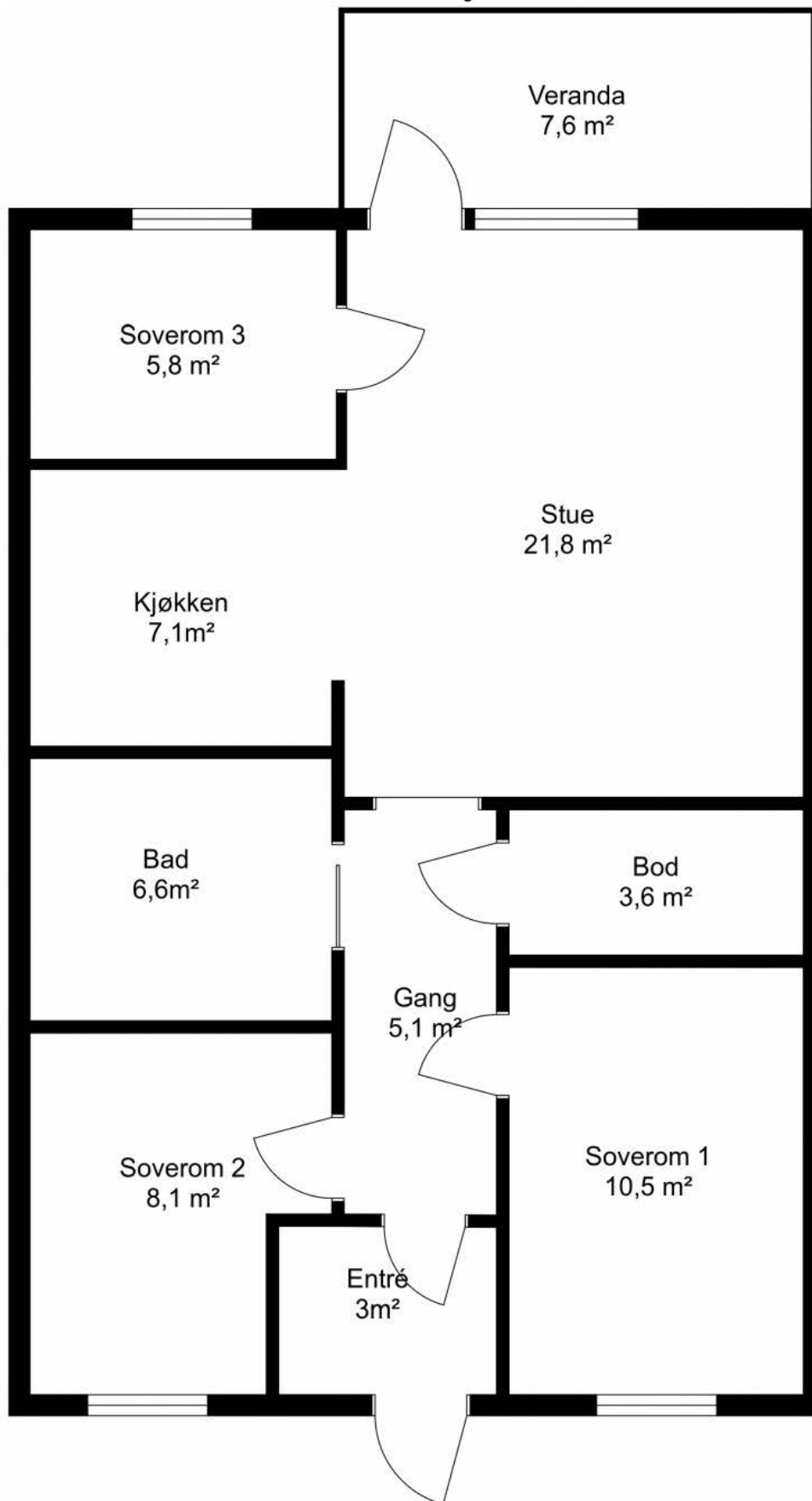






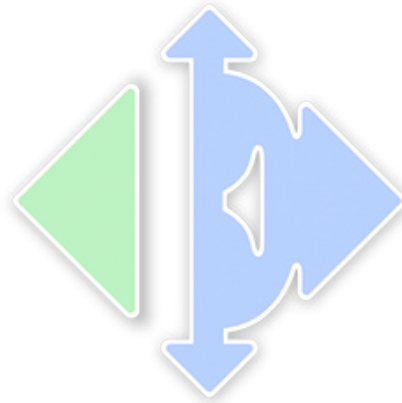


## 2. Etasje



# Vedlegg

Leilighet Ferjmannskroken 20B  
 Ferjmannskroken 20 B  
 7327 Svorkmo



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
 Takstmann  
**Sveinung Gjønnnes**  
 Dato: 19/04/2024

Hynnestien 7  
 Orkanger 7300  
 920 94 300  
 sveinung@gjonnes-bygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:109, Bnr: 207
<b>Hjemmelshaver:</b>	Stein Åge Reitan
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Vormstad Park
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2006

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	2024-04-15
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	
<b>Oppdragsgiver:</b>	Stein Åge Reitan
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Stein Åge Reitan
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter NMS2

### OM TOMTEN:

Flat tom i Vormstad park

### OM BYGGEMETODEN:

Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

#### ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

Ingen dokumentasjon er fremlagt på befaringen. Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Dokumentasjon og opplysninger har vi fått fra eier og megler. Det oppyses i tidligere beskrivels at det er utstedt ferdigattest 02.01.2008 for boligmassen, samt ferdigattest for garasjeanlegg datert 12.08.2014.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entré: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.  
Stue: Belegg på gulv, plater/tapet på vegg og tak-ess i himling.  
Kjøkken: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie/MDF plate på vegg og tak-ess i himling.  
Soverom 1: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.  
Soverom 2: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.  
Soverom 3: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie/MDF plate på vegg og tak-ess i himling.  
Bad: Belegg på gulv, plater på vegger og tak-ess i himling.  
Vaskerom/bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og tak-ess i himling.  
Entre: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess i himling.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak. Med tanke på salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Etablert et ekstra soverom.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	75			8	71	4
SUM BYGNING	75			8	71	4
SUM BRA	75					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. Etasje Garasje		23				23
SUM BYGNING		23				23
SUM BRA	23					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Primærrom: Entre, Kjøkken / Stue, Bad, Bod og 3 Soverom

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Garasje i rekke er ikke vurdert i denne rapport.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bod fungerer som teknisk rom og det er montert sluk og eget opplegg for vaskemaskin



**ANDRE MERKNADER:**

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sveinung Gjønnnes**

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

---

19/04/2024

Sveinung Gjønnnes

**1. Grunn og fundamenter****TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

**Merknader:** Byggegrunn, fundamenter og grunnmur er ikke undersøkt da det er en del av felles anlegg

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG iu** 1.3 Drenering

Drenering

**Merknader:** Drenering er ikke undersøkt da det er en del av felles anlegg.

**Ingen** 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fast karm og lukkevinduer med 2-lags isolerglass.

**Merknader:** Aller vinduer og ytterdører er fra byggeåre. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagent.

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

**Merknader:** Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak er ikke undersøkt da det er en del av felles anlegg

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

**Merknader:** Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) er ikke undersøkt da det er en del av felles anlegg

Renner, nedløp og beslag

**Merknader:** Renner, nedløp og beslag er ikke undersøkt da det er en del av felles anlegg

## 5. Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med utgang fra stue

**Merknader:** Veranda med utgang fra stue er utført av impregnerte materialer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Her må det vurderes overflatevedlikehold.

## 7. Piper og ildsteder

Piper og ildsteder

**Merknader:** Elementpipe fra 2006. Ildsted er ikke vurdert. Boligeier opplyser om at det ikke er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen. Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringdagen

## 8. Etasjeskillere

Etasjeskille av tre-bjelkelag

**Merknader:** Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår. Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringdagen

## 9. Rom under terreng

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Våtromsbelegg på vegger og malte plater i himling

**Merknader:** Våtromsbelegg kan det påregnes utskifting/reparasjon innen kort tid

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv er våtromsvinyl

**Merknader:** Det er flatt gulv med et lokalt fall ved sluk. Tilstrekkelig fall på gulv i våtrom vil være 1:50, minimum 0,8 m ut fra sluket. Det er ingen terskel ved skyvedør.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg som fungerer som membran

**Merknader:** Her er det ikke boret hull i tilstøtende rom da tilstøtende rom er kjøkken med innredning med dobbel bakvegg i innredning. Det er stor åpning rundt avløpsrør fra kjøkken og derfra er det foretatt fuktkontroll med pinner i baderomsvegg/kjøkkenvegg uten å få fuktindikasjon. Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp.

**Merknader:** Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Kjøkken har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Bod

**Merknader:** Bod fungerer som teknisk rom med sluk. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i bod. Våtromsvinyl med oppbrett på gulv. Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen

**13. VVS****TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg fra byggeåret

**Merknader:** Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast På sikt vil det være behov for oppgradering av sanitærinstallasjoner. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i bod som har egen sluk.

**Merknader:** Varmtvannsbereder er på 18 år og det kan påregnes utskifting/reparasjon innen kort tid.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra platetopp og bad

**Merknader:** Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ingen luftspalter på dører

**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

**14. Garasje – uthus**

**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Utvendig garasje i rekke.

**Merknader:** Garasje er ikke vurdert i denne rapport. Det er port med portmotor. Det er ikke påkoblet fremlagt strøm .

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Det elektriske anlegget består av skjult anlegg.

**Merknader:** Det elektriske anlegget ligger utenfor taksmannens autorisasjonsområde. For en eventuell nærmere gjennom av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere el-takstmann

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som fall til sluk
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid
13.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som mekanisk avtrekk og lite luftespalter



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702240127	
<b>Selger 1 navn</b>	
Stein Åge Reitan	
<b>Gateadresse</b>	
Ferjmannskroken 20B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SVORKMO	7327
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240127

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SÅR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Deler av fellesutgiftene følger rente opp/nedganger

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Åge Reitan	b4d3e48f55ac9a16cd19afb1 a02be79538746483	11.04.2024 08:01:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240127

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



VEDL. E-1

Dan. Design System 4-manns bolig Fassade	REV. ANTI. BYGGEPLASS Vormstad Park	REVIDERENDE GODKJØR KOMPING	TEKN. KS GODKJØR	PROSJEKT BG-E	SSKL. CARP. 54 DATUM ANS. PREL.	DATO 09.05.2005 MAL. 1 : 100
Skogholt Boligprosjektering		BG Eiendom AS		TEKN. NR. 501		
<small>         D:\Prosjekt\4 - 3 mns. bolig\4 - 3 mns. bolig.dwg          TILBESKRIVNINGEN ER ET UTDRAG AV ARBEIDET. DEN FULLSTENDIGE BESKRIVNINGEN ER I TILBESKRIVNINGEN.       </small>						



Orkla Eiendomsmegling AS  
Deres Ref.: 1702240127

Trondheim, 12.04.2024

## OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

### Borettslaget/Eiendom:

Borettslag: Vormstad Park Borettslag  
Organisasjonsnr: 890541992  
Gårds/bruksnr.: 109/207  
Tomt: Eiet  
Forretningsadresse: c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS  
Kjøpmannsgata 52  
7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

### Forsikring:

Selskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenr: 79934185

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

### Styreleder:

Navn: Viacheslav Demushkin  
E-post: vormstadparkborettslag@styremail.no/viaslavdem@gmail.com  
Tlf: 46813033

### Fellesgjeld:

**Låne ID: 1 Oppføringslån**  
Bank: Sparebank 1 Snn  
Beskrivelse: Lån1 Oppføringslån.  
Type lån: Serielån  
Gjeldende nom. Rente: 6,63 %  
Dato for Innfrielse: 01.07.2037  
Terminer pr. år: 12  
Avdragsfrihet: Avdragsfrihet i perioden 01.01.2021 - 01.07.2037

**Låne ID: 2 Carport-lån**  
Bank: Sparebank 1 Snn  
Beskrivelse: Lån 2 Carport-lån. Avdragsbetaling



Type lån: Annuitetslån  
Gjeldende nom. Rente: 6,90 %  
Dato for Innfrielse: 21.09.2030  
Terminer pr. år: 12  
Avdragsfrihet:

Borettsagets totale restgjeld p.t.: 4 759 738,00.  
Andelens totale restgjeld p.t.: 594 967,32.

**Andel:**

Eier: Reitan, Stein Åge  
Andelsnummer: 4  
Adresse: Ferjmannskroken 20 B , 7327 SVORKMO

**Ligningsopplysninger:**

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023 596 012  
Andel formue pr 31.12.2023 30 933

**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr.5 072,00, fordelt på følgende poster:

Lån nr: 2 Carport-; Renter Lån2 brøkfordelt	210,00
Lån nr: 2 Carport-; Avdrag Lån2 brøkfordelt	362,00
Lån nr: 1 Oppførin; Avdrag lån brøkfordelt	0,00
Lån nr: 1 Oppførin; Renter lån brøkfordelt	1 423,00
Felleskostnader brøkfordelt	3 077,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

**Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger.** Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

**Parkering/bod:**

Hver andel har egen parkering i garasjebygg/rekkegarasje.

Bak garasjene er det bygget en bod til hver andel.

**Dyrehold:**

Ingen særskilte restriksjoner med mindre det ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Se også husordensregler.

**Velforening:**

**Oppvarming:**

**Info:**

Forkjøpsrett: Nei Godkjenning av ny andelseier: Nei Godkjenning av leietaker: Ja, søkes styret.  
Botid på 1 år å væe oppfylt.

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Borettslaget, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Borettslaget måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av borettslagets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

**Gebyrer:**

Eierskiftegebyr: kr. 6.358 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger: kr. 3.180 inkl. mva. p.t.

Avklaring forkjøpsrett: kr. 6.358 inkl. mva. p.t.

Eierskiftegebyr velforening: kr. 3.179 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger velforening: kr. 1.990 inkl. mva. p.t.

Eierskiftegebyr parkering: kr. 6.358 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger til velforeningen må bestilles særskilt.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

**Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

Cathrine Hordvik Eriksen

E-post: [post@bonitas.no](mailto:post@bonitas.no)

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Generalforsamling

Kommune   <b>Orkdal kommune</b> Postboks 83  7301 Orkanger	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2006/2268		Løpenr 44/2008	
	Eiendom/byggested Ferjmannskroken 16-22 - 7327 Svorkmo			
	Gnr 109	Bnr 207	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)  Støren Treindustri AS 7290 Støren	Tiltakshaver (navn og adresse)  BG Eiendom AS Munkvold Næringspark 7027 Trondheim
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
x	Igangsettingstillatelse etter søknad	22.06.06
	Enkle tiltak	

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art 2 stk 4-mannsboliger, bnr 23838885 og 23838893		
Vedtak fattet av Plan og Forvaltning	Vedtak dato 13.07.06	Saksnr 35/06
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
28.11.07	Støren Treindustri	
14.12.07	Orkla Maskin AS	
27.11.07	Tekton Entreprenør AS	
06.12.07	Vormstad VVS	
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93)	

<b>Underskrift</b>		
Sted Orkanger	Dato 02.01.2008	Stempel/underskrift

<b>Kopi til</b>	
Tiltakshaver	
Seksjon kommunalteknikk	

# VEDTEKTER

for

## VORMSTAD PARK BORETTSLAG

org nr 890 541 992

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.11.2006,  
Revidert på Ordinær Generalforsamling 09.05.2018 og 17.06.2020

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Vormstad Park 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.

Borettslaget skal bestå av boliger med 4 andeler, der det skal være en mulighet for utvidelse av antall andeler.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

## 2-2 Sameie i andel

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

## 3. Boret og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

##### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

### 5. Velforening

Vormstad Park Borettslag har pliktig medlemskap i Vormstad Park Velforening. Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke er overtatt av det offentlige. Borettslaget forestår valg av borettslagets representant (er) i ovennevnte velforening

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

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

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

#### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet



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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Dog slik at styreleder velges for ett år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

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

(4) Siden borettslaget består av kun åtte leiligheter er det ønskelig med rullering, slik at alle leilighetene på sikt blir representert i styret. På samme vis er det ønskelig at styreledervervet også rullerer.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 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. Årsregnskap, eventuell årsmelding og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## 12. Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig pr epost. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I VORMSTAD PARK BORETTSLAG

Tid: 04.03.2024 – kl. 18.00  
Sted: Ferjmannskroken 22 B

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling  
Saksliste etter følgende dagsorden:

### 1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

### 2) Årsregnskap for 2023

- a) Gjennomgang av revisors beretning
- b) Godkjenning av regnskap
- c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024

### 3) Felleskostnader – Orientering

Vedrørende budsjettforslag 2024. Siste vedtatte budsjett er fra 2021. På tre år har både generelle varer og tjenester økt i pris, samt at rentene har økt betraktelig. Da særlig siste året.

Det vil si at den foreslåtte økningen blir høyere, da det ikke er foretatt en årlig gradvis økning. Budsjettforslagene som er sendt de siste årene er basert på bborettslagets faktiske kostnader.

I 2022 gikk borettslaget i underskudd med 58 077 kr.  
I 2023 gikk borettslaget i underskudd med 151 749 kr.

Det betyr at det betales inn for lite i forhold til kostnadene borettslaget har.

### 4) Trappeoppgang

Det er råttent vedverk, noe som går ut over sikkerheten. Det er 2 boligenheter som er berørt, slik at det vil koste en del.

Styrets innstilling: reparasjon i løpet av vår/sommer

### 5) Valg – det skal velges:

Styreleder for 1 år	På valg Viacheslav Demushkin
Styremedlem for 2 år	På valg Jessica Dalen

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel en stemme.

En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Generalforsamling kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

Trondheim 22.02.2024

**VORMSTAD PARK BORETTSLAG**

for styret

## **Årsregnskap 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter
- \* Revisjonsberetning

Vormstad Park Borettslag Org.nr. 890541992  
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Vormstad Park Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader drift		250 272	250 272	250 272	295 400
Felleskostnader renter		147 072	147 072	147 036	156 754
Felleskostnader avdrag		31 968	31 968	31 920	34 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>429 312</b>	<b>429 312</b>	<b>429 228</b>	<b>486 854</b>
<b>Kostnader</b>					
Drifts- og serviceavtaler	1	8 475	19 688	27 156	20 000
Forretningsførsel	2	33 700	32 465	33 720	36 400
Revisjon	3	6 250	6 250	6 096	6 600
Forsikring		29 303	24 420	20 472	30 800
Eiendomsavgifter		91 423	76 925	65 580	100 500
Renovasjon		33 647	36 286	29 412	36 600
Reparasjon/vedlikehold	4	12 961	17 467	33 200	33 200
Vedlikeholdsavsetning		22 000	22 000	22 000	22 000
Kontorkostnader		4 088	3 131	1 884	4 200
Andre kostnader	5	2 009	4 199	10 752	5 100
Avskrivinger		45 805	45 805	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>289 660</b>	<b>288 636</b>	<b>250 272</b>	<b>295 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 652</b>	<b>140 676</b>	<b>178 956</b>	<b>191 454</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Renteinntekter		14 974	9 271	0	0
Rentekostnader		306 375	208 024	147 036	156 754
<b>Sum finans</b>	<b>6</b>	<b>-291 401</b>	<b>-198 753</b>	<b>-147 036</b>	<b>-156 754</b>
<b>Resultat</b>	<b>14</b>	<b>-151 749</b>	<b>-58 077</b>	<b>31 920</b>	<b>34 700</b>
<b>Disponert:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-151 749	-58 077	0	0

Resultatrapport 2023 for Vormstad Park Borettslag

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Vormstad Park Borettslag

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		8 280 000	9 200 000
Carporter		458 051	503 856
Tomt		920 000	0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>7</b>	<b>9 658 051</b>	<b>9 703 856</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		17 288	0
Forskuddsbetalte kostnader		25 672	21 396
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>42 960</b>	<b>21 396</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>9</b>	<b>244 484</b>	<b>368 143</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>287 444</b>	<b>389 539</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 945 495</b>	<b>10 093 395</b>

Balanserapport 2023 for Vormstad Park Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Vormstad Park Borettslag

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	10	40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
Opptjent egenkapital		196 517	348 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>196 517</b>	<b>348 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>236 517</b>	<b>388 267</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd	11	4 720 000	4 720 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 768 099	4 799 436
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 488 099</b>	<b>9 519 436</b>
Avsetning vedlikehold	13	180 903	158 903
<b>Sum avsetninger</b>		<b>180 903</b>	<b>158 903</b>
Leverandørgjeld		8 847	21 638
Forskudd fra kunder		5 072	4 472
Påløpte renter		26 057	680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 976</b>	<b>26 790</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 945 495</b>	<b>10 093 395</b>

Svorkmo \_\_/\_\_/2024,  
Styret for Vormstad Park Borettslag

Viacheslav Demushkin  
Styreleder

Jessica Astrid Ruth Dalen  
Nestleder

Bente Margaret Berg  
Styremedlem

Hilde Sletvold  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vormstad Park Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverede driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vintervedlikehold	5 475	19 688	27 156	20 000
Gebyr byggesaksbehandling	3 000	0	0	0
<b>Sum drifts -og serviceavtaler</b>	<b>8 475</b>	<b>19 688</b>	<b>27 156</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum</b>	<b>8 475</b>	<b>19 688</b>	<b>27 156</b>	<b>20 000</b>

## Note 2 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	33 700	32 465	31 524	35 400
Forvaltning utover avtale	0	0	2 196	1 000
<b>Sum forvaltningshonorar</b>	<b>33 700</b>	<b>32 465</b>	<b>33 720</b>	<b>36 400</b>

## Note 3 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	6 250	6 096	6 600
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 250</b>	<b>6 250</b>	<b>6 096</b>	<b>6 600</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er Bdo AS.  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

## Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	281	345	0	0
Vedlikehold bygning	10 000	13 368	30 200	30 200
Utomhus	2 680	3 195	3 000	3 000
Beplantning/gartner	0	559	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>12 961</b>	<b>17 467</b>	<b>33 200</b>	<b>33 200</b>

## Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsmøte	0	1 094	0	1 500
Bankgebyrer	2 009	2 605	2 400	2 600
Annen kostnad	0	500	8 352	1 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>2 009</b>	<b>4 199</b>	<b>10 752</b>	<b>5 100</b>

## Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	14 974	9 271	0	0
Sum rentekostnader	306 375	208 024	147 036	156 754
Sum finans	-291 401	-198 753	-147 036	-156 754

\*Hvorav kr 2 406 er kundeutbytte fra Gjensidige.

## Note 7 Bygninger

Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt:

9 658 051

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

	<b>Garasjer</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	916 101
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	916 101
Årets av- og nedskr. pr.31.12	45 805
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	458 050
Bokført verdi pr.31.12	458 051
Anskaffelsesår	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	9

## Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Kundefordringer	17 288	0
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>17 288</b>	<b>0</b>
Forskuddsbetalt forsikring	25 672	21 396
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>25 672</b>	<b>21 396</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>42 960</b>	<b>21 396</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

## Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 40 000 fordelt på 8 andeler à kr. 5 000.

## Note 11 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 4 720 000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 12 Langsiktig gjeld

### Sparebank 1 Smn

Renter 31.12.23: 6,63%, 30 års avdragsfrihet

Opprinnelig 2007	4 485 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		4 485 000
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2037		

### Sparebank 1 Smn

Renter 31.12.23: 6,65%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2014	570 000	
Nedbetalt tidligere	255 564	
Nedbetalt i år	31 337	
Lånesaldo 31.12		283 099
Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2030		

### Sum langsiktig gjeld

4 768 099

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

4 570 919

Lånet er likt fordelt på alle seksjonene. Andel felleslån pr. 31.12.2023 er på kr 596 012

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld. Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

### Note 13 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>IB per 01.01.</b>	<b>158 903</b>	<b>136 903</b>
<b>Årets avsetning</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Sum avsetning</b>	<b>180 903</b>	<b>158 903</b>

### Note 14 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>362 749</b>	<b>384 980</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-151 749	-58 077
Årets avskrivninger	45 805	45 805
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-31 337	-31 959
Vedlikeholdsavsetning	22 000	22 000
B. Årets endring i disponible midler	-115 281	-22 231
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>247 468</b>	<b>362 749</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

## Årsregnskap 202...

Name Date  
**Demushkin, Viacheslav** 2024-02-06

Identification

 Demushkin, Viacheslav

Name Date  
**Dalen, Jessica Astrid Ruth** 2024-02-12

Identification

 Dalen, Jessica Astrid Ruth

Name Date  
**Sletvold, Hilde** 2024-02-12

Identification

 Sletvold, Hilde

Name Date  
**Langmo, Bente Margaret** 2024-02-08

Identification

 Langmo, Bente Margaret



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

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vormstad Park

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vormstad Park.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZL4D-PCQNT-3YTIJE70YZ-55Y78-X4A5N

# PENNEO

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

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

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-15 20:04:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZL4D-PCQNT-3YTIJE70YZ-55Y78-X4A5N

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## FULLMAKT

For andel (\*) nr \_\_\_\_\_ kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

\_\_\_\_\_ Borettslag, den \_\_\_\_\_, men gir fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

-----  
Andelseiers underskrift

(\*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

## NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Andelsnr (\*) . \_\_\_\_\_

ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
BØRETTSLAG

Tid: 04.03.2024 – kl. 18.00  
Sted: Ferjmannskroken 22 B

Til stede fra styret: Bente, Jessica, Viacheslav, Hilde

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Viacheslav Demushkin

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 7

Til sekretær ble valgt: Hilde Sletvold

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jessica Astrid Ruth

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Arsregnskap for 2023

a) Gjennomgang av revisor beretning  
Denne ble gjennomgått og tatt som orientering.

OK

b) Regnskap Godkjenning: OK

Vedtak.

c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024

Vedtak. Ingen styrehonorar

3) Felleskostnader – Orientering

Vedrørende budsjettforslag 2024. Siste vedtatte budsjett er fra 2021. På tre år har både generelle varer og tjenester økt i pris, samt at rentene har økt betraktelig. Da særlig siste året.

Økning. Budsjettforslagene som er sendt de siste årene er basert på bhorettslagets faktiske kostnader.

I 2022 gikk borettslaget i underskudd med 58 077 kr.

I 2023 gikk borettslaget i underskudd med 151 749 kr.

Vedtak: Økning av fellesutgifter med 1500,-



4) **Trappeoppgang**

Det er råttent vedverk, noe som går ut over sikkerheten. Det er 2 boligenheter som er berørt, slik at det vil koste en del.

Styrets innstilling: reparasjon i løpet av vår/sommer

Vedtak: Rive ned vedverket opp trappene og legge nytt

5) **Valg – det skal velges:**

Styreleder for 2 år

På valg Viacheslav Demushkin

Styremedlem for 2 år

På valg Jessica Dalen (fratrer)

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år: 1 år Viacheslav Demushkin

Styremedlem Nestleder/Kasserer for 2 år: 1 år Stein Åge Reitan

Styremedlem for 1 år:

Bente M. Berg (ikke på valg)

Styremedlem for 1 år:

Hilde Sletvold (ikke på valg)

Nestleder/Kasserer: Hilde Sletvold  
1 år

Møtet ble hevet kl 19<sup>45</sup>

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513277733

## Dokument

### usignert protokoll

Hoveddokument

2 sider

*Initiert på 2024-03-20 10:17:15 CET (+0100) av Cathrine Eriksen (CE)*

*Ferdigstilt den 2024-03-20 18:40:59 CET (+0100)*

## Initiativtaker

### Cathrine Eriksen (CE)

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 987 579 773

*cathrine@bonitas.no*

+4773531800

## Underskriverne

### Viacheslav Demushkin (VD)

*viaslavedem@gmail.com*

+4746813033

*Signert 2024-03-20 15:46:40 CET (+0100)*

### Jessica Astrid Ruth Dalen (JARD)

*jessicadalen95@gmail.com*

+4794826230

*Signert 2024-03-20 18:40:59 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



# Ferjmannskroken 20B

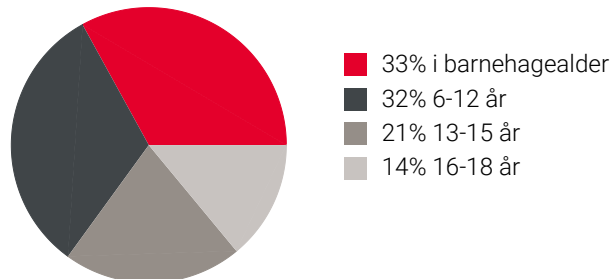
## Offentlig transport

🚶 Vormstad	6 min 🚶
Linje 460, 902, 905	0.4 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 12 min 🚶
✈ Ørland lufthavn	1 t 48 min 🚶

## Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
201 elever, 18 klasser	4.2 km
Orkdal vidaregåande skole	14 min 🚶
500 elever	12.2 km
Meldal videregående skole	16 min 🚶
300 elever	12.5 km

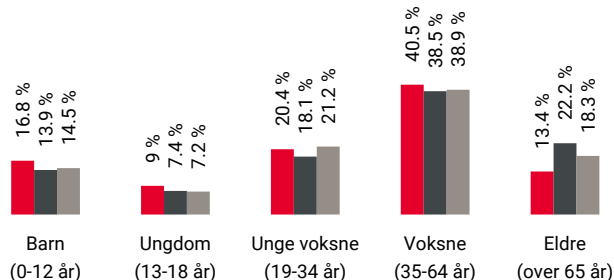
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Moe	447	187
🟤 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vormstad barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
25 barn	0.5 km
Svorkmo barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
37 barn	4.2 km

## Dagligvare

Bunnpris Vormstad	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km

## Sport

⚽ Øyasletta grasbane	9 min 🚶
Fotball	0.7 km
⚽ Svorkmo ballbane	6 min 🚶
Fotball	3.9 km
🏊 Løkken treningssenter	13 min 🚶
🏊 Max-gym Orkanger	16 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



**Budsjett 2024**  
**VORMSTAD PARK BORETTSLAG**

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
<b>INNEKTER</b>						
Felleskostnader drift	250 272	125 136	250 272	295 400	45 128	18 %
Felleskostnader rentedel	147 072	73 536	147 036	156 754	9 718	7 %
Felleskostnader avdrag	31 968	15 984	31 920	34 700	2 780	9 %
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>429 312</b>	<b>214 656</b>	<b>429 228</b>	<b>486 854</b>	<b>57 626</b>	<b>13 %</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Drifts- og serviceavtaler	19 688	3 000	27 156	20 000	-7 156	
Forvaltningskostnader	32 465	16 850	33 720	36 400	2 680	
Revisjon	6 250	6 250	6 096	6 600	504	
Forsikring	24 420	12 837	20 472	30 800	10 328	
Eiendomsavgifter	113 212	62 357	94 992	137 100	42 108	
Vedlikehold	17 467	10 858	33 200	33 200	0	
Vedlikeholdsavsetning	22 000	11 000	22 000	22 000	0	
Kontorkostnader	3 131	1 145	1 884	4 200	2 316	
Andre kostnader	4 199	1 004	10 752	5 100	-5 652	
Avskrivinger	45 805	22 903	0	0	0	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>288 636</b>	<b>148 204</b>	<b>282 192</b>	<b>330 100</b>	<b>47 908</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>140 676</b>	<b>66 452</b>	<b>147 036</b>	<b>156 754</b>	<b>9 718</b>	
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>						
Renteinntekter	9 271	2 406	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	208 024	122 153	147 036	156 754	9 718	
<b>SUM FINANS</b>	<b>-198 753</b>	<b>-119 747</b>	<b>-147 036</b>	<b>-156 754</b>	<b>-9 718</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>-58 077</b>	<b>-53 295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Avdrag	26 959	15 484	31 920	34 700	2 780	
<b>RESULTAT ETTER AVDRAG</b>	<b>-85 036</b>	<b>-68 779</b>	<b>-31 920</b>	<b>-34 700</b>	<b>-2 780</b>	

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

**Felleskostnader pr andel pr mnd:**

Andelnummer	Drifts- kostnader	Renter felleslån	Renter vedlikeholds- lån	Avdrag vedlikeholds- lån	Totale felles- kostnader
1-8	kr 3 077	kr 1 423	kr 210	kr 361	kr 5 071

**Endring pr andel pr mnd:**

Andelnummer	Drifts- kostnader	Renter felleslån	Renter vedlikeholds- lån	Avdrag vedlikeholds- lån	Totale felles- kostnader
1-8	kr 470	kr 68	kr 33	kr 29	kr 600

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### VORMSTAD PARK BORETTSLAG

---

#### INNHOOLD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg.....s	2
2.	Bruk av bolig .....s.	3
3.	Dyrehold .....s.	3
4.	Søppel og dugnad .....s.	3
5.	Parkering .....s.	4
6.	Ansvar .....s.	4
7.	Diverse.....s.	4

---

## 1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

## **2 BRUK AV BOLIG**

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, event snømåking og lignende.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

## **3 DYREHOLD**

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## **4 SØPPEL OG DUGNAD**

- 4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

- 4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

## **5 PARKERING**

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

### **5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.**

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

## **6 ANSVAR**

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## **7 DIVERSE**

- 7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller 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 også 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: Ferjmannskroken 20B  
7327 SVORKMOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Oppdragsnummer: 1702240127

Telefon: 904 03 103  
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.05.2024

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