

aktiv.

Kalvmyra 20, 7657 VERDAL

Lekker oppusset leilighet med vestvendt balkong. Bad fra 2021 og kjøkken fra 2019. Nytt tak i 2021. 3 boder. P-plass.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 187 337,-
Omkostn.: Kr 7 890,-
Total ink omk.: Kr 1 885 227,-
Felleskostn.: Kr 5 835,-
Selger: Martin Bjørken Verås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 57/71 kvm
Tomtstr.: 11773.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 282, bnr. 80
Andelsnr.: 222
Oppdragsnr.: 1709260004

Lækker oppusset leilighet med vestvendt balkong. Bad fra 2021 og kjøkken fra 2019. Nytt tak i 2021.

Velkommen til Kalvmyra 20!

Leiligheten har en skjermet beliggenhet i borettslaget, med grøntområde i front av bygget. Aktivitetsparken er like utenfor døren. Herfra er det kort gangavstand til både skole, barnehage, aktivitetspark og togstasjon (Bergsgrav). Nærliggende flotte naturomgivelser samt turstier.

Kvaliteter vi ønsker å framheve:

- Hele leiligheten er overflateoppusset siste årene og holder en god standard.
- Lekkert bad fra 2021
- Svart moderne kjøkken 2019
- God plassering i feltet med vestvendt retning (Kvelds/ettermiddagssol)
- Romslig soverom på 12 kvadratmeter med garderobeløsning.
- Egne boder i kjeller samt en sportsbod på bakkeplan.
- Skiftet tak i regi av borettslaget i 2021.
- Lave felleskostnader.
- Parkeringsplas

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Feierapport	63
El-rapport Tensio	64
Boligopplysninger	65
Innkalling årsmøte 2025	67
Protokoll 2025	87
Husordensregler	91
Vedtekter	92
Matrikkelrapport	99
Kommunen ang ferdigattest/midl.brukstillatelse	115
Bygningsskisser	116
Planopplysninger	118
Kart	120
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 57 m² Bad, gang, soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 14 m² Utvendig sportsbod og 2 kjellerboder

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11773.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Kalvmyra 20 ligger i det rolige og barnevennlige boligområdet Vinne, kun 4 km fra Verdal sentrum. Dette området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og har en opplevd trygghetsscore på 87 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Brannan holdeplass kun 4 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 7503. Bergsgrav stasjon ligger 12 minutter unna, med tilgang til linje R70, og det er en kort vei til jernbanestoppet ved Bergsgrav.

For familier med barn er det kort vei til Vinne skole, som ligger bare 2 minutters gange fra eiendommen, og Vinne barnehage er også like i nærheten, kun 3 minutters gange unna. Verdalsøra ungdomsskole og Verdal videregående skole er henholdsvis 11 minutters og 15 minutters kjøretur unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Alti Verdal kun 4 minutters kjøretur fra eiendommen, og Coop Extra Ørmelen ligger 7 minutter unna.

For de som er glad i sport og friluftsliv, er Vinne stadion og Vinne Aktivitetspark rett i nærheten, med fasiliteter som sandvolleyball, basket, tennis og skatepark. Turmulighetene er gode med nærhet til skog og mark, og området har en turmulighetsscore på 83 av 100.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i bygningens andre etasje, med adkomst via en felles gang og trapp.

Bygningen har en grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen består av en overbygning i tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen er et sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater. Det er en kaldtakskonstruksjon oppført med prefabrikerte takstoler og isolert i undergurter mot andre etasje. Undertaket er av vindsperreduk.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen med 2-lags isolerglass. Ytterdøren er utadslående, og det er en utadslående balkongdør med 2-lags isolerglass. Leiligheten har en balkong ut fra stuen som er fundamentert med støpte pilarer. Balkongen er oppbygd med et trebjelkelag, spaltegulv av terrassebord og har et rekkverk av trevirke.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Ikke tilrettelagt for tilkomst opp til kryp loftet, kun besiktiget via bilder tatt via luken fra en stol.

- Dører

Avvik: Ytterdør tar noe i karm.

Manglende beslag under balkongdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Registrert vær og- aldersslitasjer med malingsavskallinger og manglende malingsvedlikehold.

- Pipe og ildsted

Avvik: Registrert sprekk i plate i ovnen.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel, gulvet har ikke fallforhold 1:100.

Registrert lite sår i vinylbelegg.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Ref. selgers opplysninger: Oppvaskmaskin er defekt.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: PROFF-RØR AS, 2024

Beskrivelse: Montering av varmpumpe

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

Ja

Firmanavn: NTE Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Fikse strøm til varmpumpe

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 57 kvm: Bad, gang, soverom, kjøkken og stue

BRA-e 14 kvm: Utvendig sportsbod og 2 kjellerbod

TBA 23 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2019 og har en innredning med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater med vask. Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap, og oppvaskmaskinen er integrert. Over kokeplassen er det mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet i 2. etasje er fra 2021. Det har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og MDF panel i himling med downlights. Rommet er utstyrt med åpen dusj med glassdører, gulvmontert wc og servant i innredning. Det er sluk av plast. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i himling, med tilluftsmulighet via dørterskel.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater.

Himling: Folierte himlingsplater.

Overflatene har normale bruksslitasjer.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber, med synlig del av vanninntak i kjeller. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og soil type.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny varmepumpe i 2025

2023:

- Nytt gulv på stue/kjøkken i 2023.

2021:

- Bad fra 2021.

2019:

- Kjøkken fra 2019.

2010:

- Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2010.

2009:

- Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 2009.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på kabel TV

Parkering

Parkeringsplass

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005189520

5189520

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Skorstein og ildsted:

Siste feiing: 21.05.19 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 28.09.21

Neste tilsyn: 2031. Ildsted som er registrert på eiendommen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 500.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 429 966

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 719 864

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Formuesverdien innhentes i dag i de fleste tilfeller via Skatteetatens attestløsning i Altinn, en løsning som riktignok skal avvikles og inntil videre erstattes med Skatteetatens boligkalkulator. Den nye beregningsmodellen gir betydelig høyere formuesverdi for eiendom over 10 millioner kroner, og medfører en kraftig skatteøkning for en rekke skattebetalere. Endringen gjelder fra og med skatteåret 2026.

Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret. Kjøper påtar seg risikoen for en eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 835 kr i måneden
- Fellesutgifter husleiebrøk: 3 857 kr i måneden
- Kabel-TV: 599 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 838 kr i måneden
- Altaner 2-roms: 258 kr i måneden
- Avdrag på fellesgjeld: 283 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 835

Andel Fellesgjeld

Kr 187 337

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Andel fellesformue

Kr 14 342

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Baglan Borettslag

Organisasjonsnummer

952789406

Andelsnummer

222

Om borettslaget

Baglan Borettslag er et borettslag i Verdal kommune. Borettslaget består av 100 andeler. Organisasjonsnummeret er 952 789 406. Selskapet har hjemmesiden bomidt.no. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt.

Vedtatte saker:

- Dugnad: Styret får fullmakt til å ta saken videre.
- Vedtektsendring - låneopptak: Vedtektsendringen er enstemmig vedtatt. Styret ønsker å endre paragraf 8-3 pkt. 2-7 til: 7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 2 000 000,- pr. kalenderår.

Pågående saker:

- Agenda for beboermøte: 1.Elbil-lading 2.Vannsjekk 3.Eventuelt.
- Sak om dugnad: Styret har fått fullmakt til å gå videre med saken. Forslaget innebærer at beboere som ikke deltar på årets dugnad får en faktura som dekker den andelseierens del av totalsummen for dugnaden.
- Borettslaget har tatt opp lån i 2024 for renovering av tak.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 329

Saldo per 09.07.2024: kr. 26 476 285,-

Andel av saldo: kr. 310 074,-

Neste termin/avdrag: 01.08.2024 (siste termin 01.12.2051)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.08.2024 utgjøre ca kr 379,00 per måned for denne boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 152279447, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15-01-2026: 5.40% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 15-01-2026: kr 25902445

Andel av saldo: kr 187338

(siste termin 25-10-2051)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Leverandør av forsikringen: Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Borettslag kan si opp avtalen med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>. Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket. Ved benyttelse av forkjøpsrett må kjøper betale et gebyr til forretningsfører på kr. 6.500,-

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (639 199,-)
Årsresultat for 2024: -1 275 068,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Vedtektsendring - låneopptak: Endring av paragraf 8-3 pkt. 2-7 til: 7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 2 000 000,- pr. kalenderår.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Elbil-lading

Vannsjekk

Dugnad: Det kan bli aktuelt med å leie inn firma for å ta vårdugnaden, dette vil koste borettslaget mye penger.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr i Baglan Borettslag. Alle som har husdyr, må gi beskjed for registrering av dyret. En slik registrering skal skje på spesielt søknadsskjema som underskrivers av eier. Samtidig underskriver eier på at man skal sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboer, og at overtredelse av dette påbudet kan medføre at man mister retten til å ha husdyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 1.
- (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.
- (8) Vedlikehold av altaner som er bygget av spesielle grupper innad i borettslaget skal vedlikeholdes av de samme gruppene og tilhører dermed ikke borettslagets vedlikeholdsoppgaver.

Staking av vasker og sluk besørges av borettslager.

Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for rydding av snø og sandstrøing foran boligen om vinteren.
Gressklipping og eventuell beplantning skal vedlikeholdes, slik at utearealene til enhver tid holdes ryddig og i orden.
De borettslshaverne som har felles inngang deler på disse pliktene.
Vedlikehold av utebelysningen, skiftning av kupler og pærer, står beboerne for selv.

Dugnad

Alle beboere i Baglan Borettslag som ikke deltar på årets dugnad får en faktura som dekker den andelseierens del av totalsummen for dugnaden.
Styret sjekker med eksterne aktører hva det eventuelt vil koste å leie inn noen til å gjøre jobben.
Den summen arbeidet vil koste deles på antall enheter i borettslaget og legges på felleskostnaden for den aktuelle måneden.
De som deltar på årets dugnad, får samme sum i fratrukk for måneden etter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 282, bruksnummer 80 i Verdal kommune. Andelsnr. 222 i Baglan Borettslag med orgnr. 952789406

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5038/282/80:

24.10.2013 - Dokumentnr: 913570 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Tn AS Org.nr: 988 807 648

Nettstasjon 77800 Dyrholtet

Overenskomst om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg

20.09.2024 - Dokumentnr: 1980668 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Tensio Tn AS Org.nr: 988 807 648

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

30.08.1976 - Dokumentnr: 8537 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5038 Gnr:282 Bnr:66

16.08.1977 - Dokumentnr: 9068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5038 Gnr:282 Bnr:87

01.01.2018 - Dokumentnr: 56467 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1721 Gnr:282 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2022001

Navn Kommuneplanens arealdel

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.11.2025

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf>

Delarealer Delareal 11 774 m

BestemmelseOmrådenavn#1 2013011 Kommunedelplan Verdal by
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2022001

Navn Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2013011

Navn Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.05.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf>

Delarealer Delareal 10 691 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB2

Delareal 1 077 m

Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 5 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2018009

Navn Nye Vinne og Ness skole

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.10.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3415/2018009-B.pdf>

Delarealer Delareal 25 m

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o_GS4

Id 2022006

Navn Vinne barnehage

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.05.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3712/2022006-B.pdf>

Delarealer Delareal 1 m

Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS1

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

187 337 (Andel av fellesgjeld)

1 877 337 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

7 890 (Omkostninger totalt)

16 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 885 227 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 894 127 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 896 927 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 890

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 37 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave
3 898 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
5 500 Eierskiftegebyr
3 500 Fotograf
6 570 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 79 948

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

26.01.2026









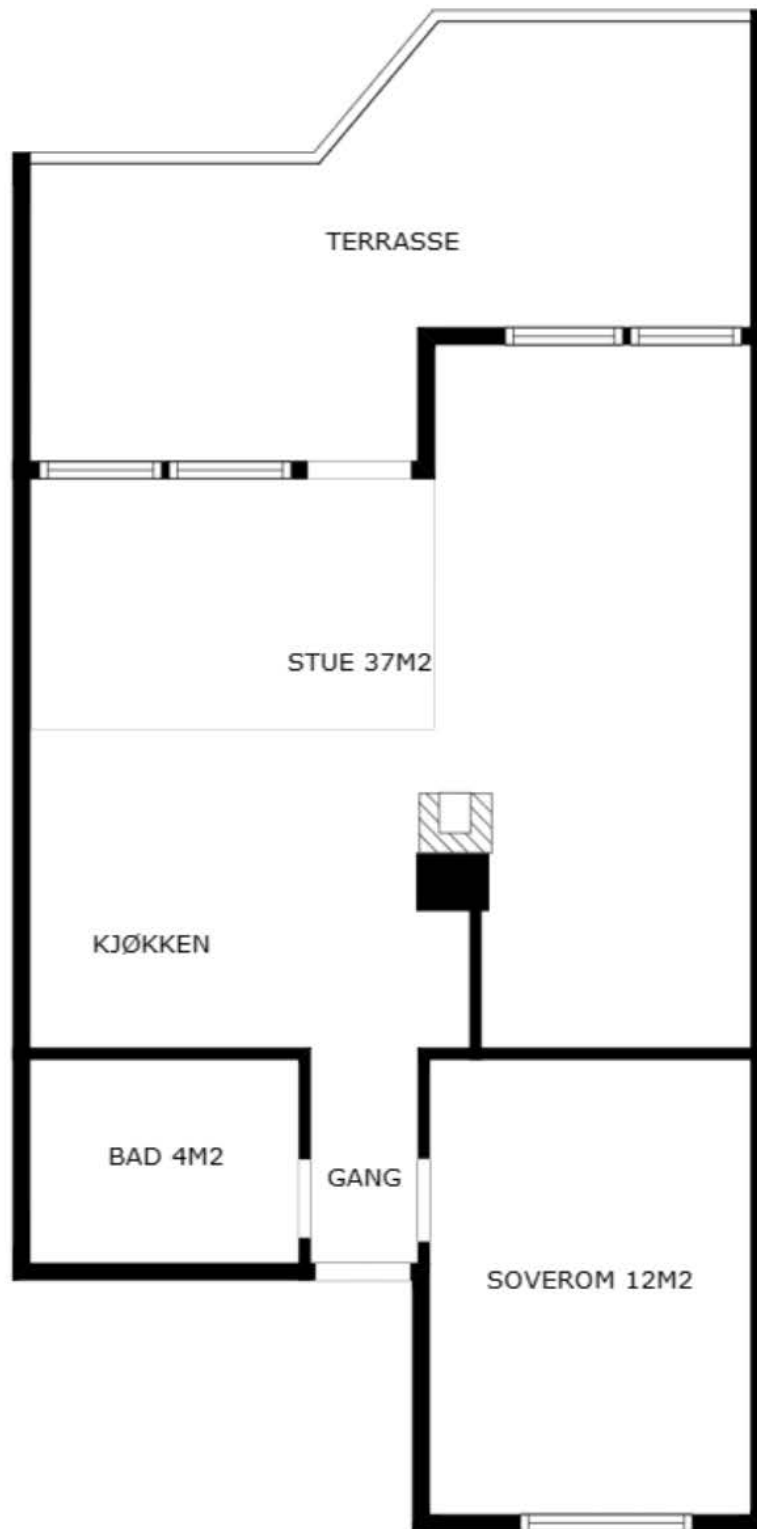












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kalvmyra 20 , 7657 VERDAL



VERDAL kommune

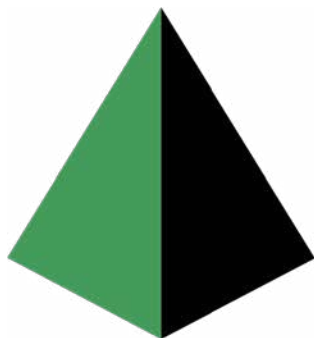


gnr. 282, bnr. 80



Andelsnummer 222

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 57 m²



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

Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 22588-1071

Referansenummer: LK1249

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas

tord@takstmidt.no

970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på en etasje, beliggende i byggets 2. etasje.
Adkomst via en felles gang med underliggende leilighet og trapp opp.
Grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller og en sportsbod på bakkeplan.
Felles vaskerom i kjeller.

Av større påkostninger utført de senere årene nevnes:

- Bad fra 2021.
- Kjøkken fra 2019.
- Taktekking fra 2021.
- Nytt gulv på stue/kjøkken i 2023.
- Ny varmepumpe i 2025
- Flere overflater er oppmalt i nyere tid.

HOVEDKONKLUSJON:

Vedlikeholdt leilighet.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1978

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

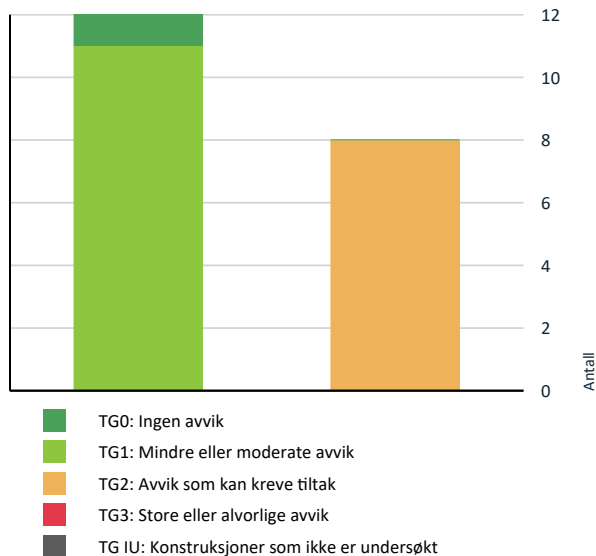
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med prefabrikerte takstoler.

Isolert i undergurter mot 2. etasje.

Undertak av vindsperreduk.

Adkomst til kaldloft via luke ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilrettelagt for tilkomst opp til kryploftet, kun besiktiget via bilder tatt via luken fra en stol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Dette også med tanke på brannskiller mm.



TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2010. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 16 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Registrert noe limrester på enkelte vinduer.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 2009.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ytterdør tar noe i karm.
Manglende beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

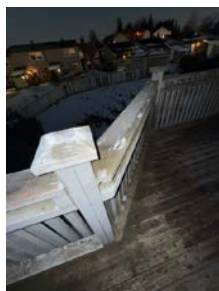
- Det er avvik:

Registrert vær og- aldersslitasjer med malingsavskallinger og manglende malingsvedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malte plater.
Himlinger: Folierte himlingsplater.

Overflatene har normale bruksslitasjer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Lokale ujevnheter, målt ca.8mm.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.
Registrert noe trinnlyd i laminat.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har en elementpipe.
Pipen er rehabilitert med stålrør.
Sotluke er plassert i kjeller.
Leiligheten har installert en vedovn på stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i plate i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 1 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst fra 2021.

Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg,

våtromsplater på vegger og MDF panel i himling med downlights.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, gulvmontert wc og servant i innredning.

Det er sluk av plast.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i himling, tilluftsmulighet via dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Ingen oppbrett med vannrett sjikt ved terskel, gulvet har ikke fallforhold 1:100.

Registrert lite sår i vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokal utbedring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2019.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap, integrert oppvaskmaskin,
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Ref. selgers opplysninger: Oppvaskmaskin er defekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Nærmere undersøkelser/lokal utbedring.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller , synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast og soil type. Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i kjeller.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Kontrollrapport fra 2022 foreligger, enkelte avvik er merket som ikke lukket i rapporten. Scan QR kode i sikringskap for videre info.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Bemerkede forhold om avvik i el-kontroll og alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

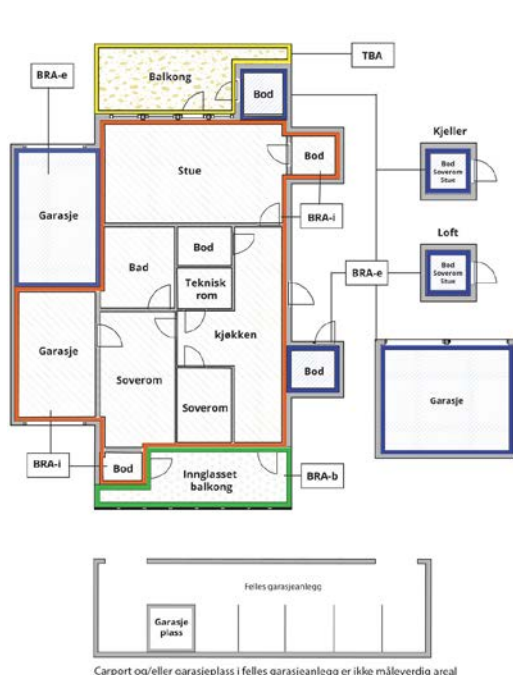
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	57	14		71	23
SUM	57	14			23
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, gang, soverom, kjøkken, stue	Kjellerbod, kjellerbod 2, utvendig sportsbod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av varmepumpe og strøm til denne.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	282	80		0	11773.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kalvmyra 20

Hjemmelshaver

Baglan Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952789406			Verås Martin Bjørken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

222

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Vinne. Ca. 4 km fra Verdal sentrum.

Nært til skole og barnehage.

Stor aktivitetspark like i nærheten.

Kort veg til jernbanestopp ved Bergsgrav.

Bebyggelsen

Felles kjeller med adskilte boder og felles vaskekjeller.

Taksert leilighet disponerer to boder i kjelleren, samt en utvendig bod.

Bemerkes om at boder ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Bjørken Verås

Boligen

Kalvmyra 20

7657 VERDAL

5038-282/80/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: PROFF-RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmpumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: NTE Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikse strøm til varmpumpe

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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


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

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




Adresse Kalvmyra 20, 7657 VERDAL	
Dato for energimerking 22.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-249532
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 185965015
Gårdsnummer 282	Bruksnummer 80
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
189,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 223,54 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 626 kWh
---	---



Kalvmyra 20, 7657 VERDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Renman

Dato: 26.01.26

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8951506
Kommune: 5038 Verdal
Gårdsnr: 282
Bruksnr: 80
Adresse: Kalvmyra 20, H0201, 7657 Verdal

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 21.05.19

Siste tilsyn: 28.09.21

Feiehyppighet:

Neste tilsyn:

Kategori 2, lav sotdannelse

2031

Ildsted som er registrert på eiendommen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 500.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av feieren.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	282	Bruksnr:	80	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kalvmyra 20, 7657 VERDAL						
Dato:	15.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.01.2007	
Merknader:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 15.01.26 Side 1 av 2

Baglan Borettslag	V ³ r ref.:	59/222	Fjdselsdato eier:	26.04.2002
KALVMYRA 20	Type:	Borettslag		
7657 VERDAL	Eiere:	Martin Bjnrken Ver ³ s		
Organisasjonsnr: 952 789 406	Andelsnr:	222		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	5 835		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Fellesutgifter husleiebrnk		3 857
	Kabel-TV		599
	Renter p ³ fellesgjeld		838
	Altaner 2-roms		258
	Avdrag p ³ fellesgjeld		283

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	187 337	Gjeld siste ³ rsoppg.:	192 113
Klient ajourf. P ³ n:	25 902 444,64	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	26 393 940

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 152279447, Eika Boligkreditt ASAnnuitetsP³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.01.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 15.01.2026: 25 902 445

Andel av saldo: 187 338

Fjrste termin: 25.06.2024Fjrste avdrag: 01.07.2024 (siste termin 25.10.2051)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Pettersen
Adresse: Gamle Fergeveg 11
Postnr/-sted: 7653 VERDAL
Telefon: Mob.: 40458270
E-post: baglan.borettslag@gmail.com
Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p³ inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p³ virker andelens nkonomi.

5: Restanse felles kostnader pr. 15.01.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	14 342	Gjeld:	192 113	Andre inntekter:	401
		Utgifter:	11 478		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	39 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	222	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1979
G³ rds/bruksnr: 282/79, 282/80, 282/87
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisen: SP0005189520

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 15.01.26 Side 2 av 2

Baglan Borettslag	V ³ r ref.:	59/222	Fjdselsdato eier:	26.04.2002
KALVMYRA 20	Type:	Borettslag		
7657 VERDAL	Eiere:	Martin Bjrkken Ver ³ s		
Organisasjonsnr: 952 789 406				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.02.1979	Fjrste innflytting:	01.02.1979	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	2-roms D	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
	2 - Felles forkjpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Forretningsfjrer avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Baglan Borettslag. Generalforsamling avholdes på Vinne Skole onsdag 09.04.2025, klokken 19:00.

Det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

Agenda for beboermøte:

1. Elbil-lading
2. Vannsjekk
3. Eventuelt

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås Stein Pettersen.

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:

Styreleder kr 94 500,-
Nestleder Tor Morten Jensen: kr 10 500,-
Nestleder/styremedlem Ingunn Granaune: kr 10 500,-
Styremedlemmer: kr 10 500,-
+ 650,- i møtgodtgjørelse.

Befaringsmøter telles som styremøter og det skal utbetales møtgodtgjørelse for disse møtene.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Stein Pettersen til 2025 (på valg)
Nestleder: Knut Norheim til 2026 (ikke på valg)
Sekretær Kirsti Okkenhaug til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem: Ingunn Granaune til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Karin Pettersen til 2025 (på valg)

Varamedlem Annette Fikse til 2025 (på valg)
Varamedlem Dagrun Synnøve Krokstad til 2025 (på valg)
Varamedlem Anne Grete Grønning til 2025 (på valg)

Medlem Valgkomite Kenneth Schmidt til 2025 (på valg)
Medlem valgkomite Ann Kristin Sommervold til 2025 (på valg)
Medlem valgkomite Liv Karin Svendsen til 2025 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:

Stein Pettersen på gjenvalg til 2027

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Karin Pettersen er på valg i år. Det må velges styremedlem for to år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har tre forslag til styremedlem.

Karin Pettersen til 2027 (gjenvalg)
Ragnhild Leinum til 2027 (ny)
Liv Karin Svendsen til 2027 (ny)

Dette avgjøres med skriftlig valg på generalforsamlingen.

Hvis Liv Karin Svendsen blir valgt som styremedlem, vil hun ikke stille til valg som varamedlem eller medlem av valgkomite.

4.3 Valg av varamedlem

Alle varamedlemmer er på valg. Det må velges fire varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har seks forslag, av de skal det velges fire varamedlemmer.

Dagrun Krokstad til 2026 (gjenvalg)
Annette Fikse til 2026 (gjenvalg)
Anne Grete Grønning til 2026 (gjenvalg)
Bjørn Opheim til 2026 (ny)
Bjørn Storstad til 2026 (ny)
Liv Karin Svendsen til 2026 (ny) (Stiller ikke her, om hun blir valgt som styremedlem)

Dette avgjøres med skriftlig valg på generalforsamlingen.

4.4 Valgkomite

Valgkomiteen er på valg, det skal velges tre medlemmer

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Ann Kristin Sommervold til 2026 (gjenvalg)
Liv Karin Svendsen til 2026 (gjenvalg, stiller ikke her, om hun blir valgt som styremedlem eller varamedlem)
Steinar Molden til 2026 (ny)

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Baglan Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende fire delegater til boligbyggelagets generalforsamling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Dugnad

Fullstendig beskrivelse av saken ligger som vedlegg i innkallingen,

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak på denne saken ligger i vedlegget.

5.2 Vedtektsendring - låneopptak

Styret ønsker å utføre en vedtektsendring av dette punktet i vedtektene, endringen er uthevet:

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

utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 500 000,- pr. kalenderår.

Forslag til vedtak: For å lette og forenkle styrets arbeid, ønsker styret å endre paragraf 8-3 pkt. 2-7 til:

7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 2 000 000,- pr. kalenderår.

Forslag til vedtektsendring ligger som vedlegg og er markert i rødt.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 155 756	2 954 473
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	-1 275 068	122 582
Tilbakeføring avskrivninger	104 934	104 934
Opptak langsiktig gjeld	26 476 285	0
Avdrag langsiktig gjeld	-25 911 147	-1 026 233
B. Årets endring disponible midler	-604 997	-798 717
C. Disponible midler UB	1 550 760	2 155 756
Omløpsmidler	2 196 165	2 479 282
- Kortsiktig gjeld	645 405	323 526
C. Disponible midler	1 550 760	2 155 756

Resultat 2024 Baglan Borettslag 952789406

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 945 248	4 315 056	4 945 165	5 330 472
Andre leieinntekter		133 056	131 544	133 049	130 000
Renter		1 666 032	1 317 552	1 666 253	1 552 896
Avdrag		368 688	665 088	368 543	409 200
TV/Internett		718 800	718 800	718 800	718 800
Målingsbaserte inntekter		0	13 856	0	0
Andre driftsinntekter		0	6 966	0	0
Sum inntekter		7 831 824	7 168 862	7 831 810	8 141 368
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	268 107	421 591	412 265	404 666
Revisjonshonorar		14 899	14 209	17 000	18 000
Forretningsførerhonorar		261 172	250 420	274 500	288 000
Andre forvaltningstjenester		7 275	11 275	9 000	9 000
Andre fremmede tjenester		109 528	122 991	46 400	60 000
Vedlikehold	2	3 483 017	1 748 019	1 349 000	1 344 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 782	31 604	35 000	25 000
TV/Internett		721 592	674 100	718 800	718 800
Forsikring	3	670 760	643 234	723 000	1 032 000
Energi og strøm		174 160	232 568	260 000	200 000
Kontorrekvisita, trykksaker		29 944	25 054	19 000	19 000
Porto		6 730	4 525	6 000	6 000
Kontingenter		36 953	37 049	40 000	40 000
Kommunale avgifter	4	1 634 372	1 400 056	1 520 000	1 654 400
Andre driftsutgifter	5	35 176	16 834	24 000	24 000
Bomiljø		25 534	22 244	17 000	20 000
Avskrivninger	7	104 934	104 934	105 000	104 934
Sum driftskostnader		7 586 935	5 760 707	5 575 965	5 967 800
Driftsresultat		244 889	1 408 155	2 255 845	2 173 568
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		46 850	32 425	12 000	20 000
Rentekostnad		1 566 807	1 317 998	1 678 237	1 554 369
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 519 957	-1 285 573	-1 666 237	-1 534 369
Resultat som overføres fri egenkapital		-1 275 068	122 582	589 608	639 199

Balanse 2024 Baglan Borettslag 952789406

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	775 755	775 755
Bygninger	6, 12	47 265 339	47 265 339
Andre driftsmidler	7	1 366 026	1 470 960
Sum anleggsmidler		49 407 120	49 512 054
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	110 903	79 376
Andre kortsiktige fordringer	9	81 730	55 265
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		2 003 532	2 344 641
Sum omløpsmidler		2 196 165	2 479 282
SUM EIENDELER		51 603 285	51 991 336

Balanse 2024 Baglan Borettslag 952789406

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		20 715 008	20 715 008
Årets resultat		-1 275 068	0
Sum egenkapital		19 449 940	20 725 008
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	26 393 940	25 828 803
Borettsinnskudd	11	5 114 000	5 114 000
Sum langsiktig gjeld	12	31 507 940	30 942 803
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 941	16 478
Leverandørgjeld		494 061	243 372
Skyldig off. myndigheter		3 504	12 183
Annen kortsiktig gjeld		124 898	51 493
Sum kortsiktig gjeld		645 405	323 526
SUM GJELD		32 153 346	31 266 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 603 285	51 991 336

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Stein Pettersen
Leder

Knut Norheim
Nestleder

Kjersti Okkenhaug
Sekretær

Karin Pettersen
Styremedlem

Ingunn Granaune
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	0	139 046
Feriepenger beregnet	0	15 376
Annen fordel i arbeidsforhold	0	116
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	234 975	214 955
Arbeidsgiveravgift	33 132	49 931
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	0	2 168
Sum	268 107	421 591

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	83 291	121 640
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 050 225	1 266 963
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	288 192	274 297
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 500	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	17 809	46 119
Løpende drifts- og serviceavtaler	15 000	39 000
Sum	3 483 017	1 748 019

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	30 000	50 000
Forsikringspremie	629 012	582 383
Premie sikringsfond felleskostnader	11 748	10 851
Sum	670 760	643 234

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 430 632	1 229 313
Eiendomsskatt	203 740	170 743
Sum	1 634 372	1 400 056

kommunale avgifter

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	1 776
Generalforsamling/styremøte	14 656	7 889
Øredifferanser	-5	-26
Bank og kortgebyrer	6 562	7 196
Andre gebyrer	35	0
Andre kostnader	13 929	0
Sum	35 176	16 834

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 785 805	775 755	1 633 725
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 785 805	775 755	1 633 725
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	2 154 191	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 631 614	775 755	1 633 725
Anskaffelsesår :	1972	1972	2009
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt påkostning. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten ble kjøpt i 1975 for kr 775 755,- inkl omkostninger.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Uttakssøyler for søppelsorteringsanl EL-bil lading		Parkeringsplass Brannvarslingsanl	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 260	455 225	1 263 394	61 900
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 260	455 225	1 263 394	61 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 631	156 799	257 942	12 380
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 630	298 426	1 005 451	49 520
Årets avskrivninger :	5 226	30 348	63 170	6 190
Anskaffelsesår :	2017	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :	10	15	20	10

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	33 070	6 966
Restanser felleskostnader	77 832	72 410
Sum	110 903	79 376

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	81 730	55 265
Sum	81 730	55 265

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Renovering tak	
Lånenummer:	152244868	152185391
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.90 %	6.00 %
Betingelser:		Effektiv rente 6,8%
Beregnet innfridd:	25.10.2051	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	26 735 000	690 000
Lånesaldo 01.01:	25 634 668	194 134
Avdrag i perioden:	25 790 685	120 462
Opptak i perioden:	26 476 285	0
Lånesaldo 31.12:	26 320 268	73 672
Saldo 5 år frem i tid:	23 952 002	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	352 932	3 529 320
	48	308 247	14 795 856
	42	192 114	8 068 788

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 114 000	5 114 000
Sum	5 114 000	5 114 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 31 507 940,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr.48 041 094,-

Resultat og balanse med noter for Baglan Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baglan Borettslag

Styreleder	Stein Pettersen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ingunn Granaune (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Karin Pettersen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Knut Norheim (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Kjersti Okkenhaug (sign.)	14.03.2025

Til generalforsamlingen i Baglan Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Steinkjer, 21.mars 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Til Generalforsamlingen i Baglan Borettslag v/styret.

Valgkomiteens innstilling:

Nåværende styret:

Stein Pettersen, leder, til 2025, er på valg.
Knut Norheim, nestleder, til 2026, ikke på valg.
Kjersti Okkenhaug, sekretær, til 2026, ikke på valg.
Ingunn Granaune, styremedlem, til 2026, ikke på valg.
Karin Pettersen, styremedlem, til 2025, er på valg.

Vi foreslår følgende:

STYRET:

Leder: Stein Pettersen, gjenvalg til 2027.
Styremedlem: Karin Pettersen, gjenvalg til 2027.
Styremedlem: Ragnhild Leinum, ny til 2027.
Styremedlem: Liv Karin Svendsen, ny til 2027.

Det betyr at vi har 3 forslag til ett styremedlem.

VARAMEDLEMMER:

Alle varamedlemmene er på valg.
Dagrun Krokstad, gjenvalg til 2026
Annette Fikse, gjenvalg til 2026.
Anne Grete Grønning, gjenvalg til 2026.
Bjørn Oppheim, ny til 2026.
Bjørn Storstad, ny til 2026.
Liv Karin Svendsen, ny til 2026.

Det betyr at vi har 6 forslag og det skal velges 4 varamedlemmer.

VALGKOMITE:

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg.

Ann Kristin Sommervold, gjenvalg til 2026.
Liv Karin Svendsen, gjenvalg til 2026.
Steinar Molden, ny til 2026.

Mvh Valgkomiteen i Baglan Borettslag.

Ann Kristin Sommervold, Liv Karin Svendsen og Kenneth Schmidt.

Ann Kristin Sommervold
Liv Karin Svendsen
Kenneth Schmidt

DUGNAD

De siste årene så har det blitt dårligere og dårligere oppmøte på vår-dugnaden i feltet. Det virker som at folk ikke har noen eierskap til borettslaget lenger, vi forstår at det er mange som ikke har anledning pga jobb til de oppsatte tidene. Det er noe som styret må ta med når de setter opp dager for vår-dugnad, kanskje kan vår-dugnaden kombineres med en kaffe stund på de ulike tunene på en søndag. Vi klarer alle sammen å «ofre» en søndag til dugnad i feltet.

Ettersom at oppmøtet har vært veldig dårlig i de siste årene så kan det bli aktuelt med å leie inn firma for å ta vårdugnaden, dette vil koste borettslaget mye penger. Dette er en dårlig utvikling for oss alle i Baglan Borettslag.

Vi har undersøkt litt om andre muligheter for å kanskje oppfordre beboere i feltet til å delta på vår-dugnaden. Ifølge advokater i Huseierne så kan ikke styret gi beboere bot for å delta på dugnad. MEN, det som er lov, er at styret ser på jobben som må gjøres, og setter opp et anslag over hvor mye det vil koste å få jobben utført av et firma. Styret kan deretter dele denne summen på antall andelseiere i feltet. De som ikke stiller opp på vår-dugnad må da betale denne summen for at de ikke har deltatt. I praksis vil dette kanskje føles som en «bot», men det er en viktig prinsipiell forskjell der.

Eks. Styret anslår at årets vår-dugnad vil koste 100 000kr hvis vi får et eksternt firma til å gjøre det for oss. Da blir utregningen 100 000kr delt på 100 enheter = 1000kr for å ikke delta på årets dugnad.

- **FORSLAG TIL VEDTAK:**

- Alle beboere i Baglan Borettslag som ikke deltar på årets dugnad får en faktura som dekker den andelseierens del av totalsummen for dugnaden.

- Styret sjekker med eksterne aktører hva det eventuelt vil koste å leie inn noen til å gjøre jobben. Den summen arbeidet vil koste deles på antall enheter i borettslaget og legges på felleskostnaden for den aktuelle måneden. De som deltar på årets dugnad, får samme sum i fratregg for måneden etter.

- Pengene som kommer inn fra hvert enkelt tun skal tilfalle de aktuelle tunene. F.eks. Hvis det er 10 enheter som ikke deltar på årets dugnad fra Trøa-tunet, så skal andelen deres tilfalle tunet i Trøa for trivselstiltak.

Med hilsen

Rune Rønning /s

Ingunn Granaune /s

Berit Landfald /s

Jeanette Værnes /s

Heidi N.S. Storstad /s

Bjørn Storstad /s

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.**8. Styret og dets vedtak**

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder, sekretær og to andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger hver enkelt medlem/funksjon særskilt. Hvis leder fratrer sitt verv, skal nestleder tre inn som leder frem til neste valg. Styreleder og nestleder skal ikke velges samme år.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 2 000 000,- pr. kalenderår.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baglan Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Vinne Skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Fremmøtte:25

Fullmakter:14

Antall stemmeberettigede:21

Totalt antall stemmer:32

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås Stein Pettersen.

Vedtak:

Stein Pettersen ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

Vedtak:

Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget ble valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Mattias Myhre ble valgt til å signere protokollen med møteleder og referent.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:

Styreleder kr 94 500,-
Nestleder Tor Morten Jensen: kr 10 500,-
Nestleder/styremedlem Ingunn Granaune: kr 10 500,-
Styremedlemmer: kr 10 500,-
+ 650,- i møtegodtgjørelse.

Befaringsmøter telles som styremøter og det skal utbetales møtegodtgjørelse for disse møtene.

Vedtak:

Styreleder 100 000
Nestleder 45 000
Styremedlemmer 12 000
+ 700 i møtegodtgjørelse til styremøter.

Styregodtgjørelse ble enstemmig vedtatt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:

Stein Pettersen på gjenvalg til 2027

Vedtak:

Stein Pettersen ble valgt til 2027.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Karin Pettersen er på valg i år. Det må velges styremedlem for to år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har tre forslag til styremedlem.

Karin Pettersen til 2027 (gjenvalg)
Ragnhild Leinum til 2027 (ny)
Liv Karin Svendsen til 2027 (ny)

Dette avgjøres med skriftlig valg på generalforsamlingen.

Hvis Liv Karin Svendsen blir valgt som styremedlem, vil hun ikke stille til valg som varamedlem eller medlem av valgkomite.

Vedtak:

Karin Pettersen ble valgt som styremedlem til 2027.
Stemmene ble fordelt slik:
1 Stemme på Liv Karin Svendsen
3 Stemme på Ragnhild Leinum
28 Stemme på Karin Pettersen

4.3 Valg av varamedlem

Alle varamedlemmer er på valg. Det må velges fire varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har seks forslag, av de skal det velges fire varamedlemmer.

Dagrun Krokstad til 2026 (gjenvalg)
Annette Fikse til 2026 (gjenvalg)
Anne Grete Grønning til 2026 (gjenvalg)
Bjørn Opheim til 2026 (ny)
Bjørn Storstad til 2026 (ny)
Liv Karin Svendsen til 2026 (ny) (Stiller ikke her, om hun blir valgt som styremedlem)

Dette avgjøres med skriftlig valg på generalforsamlingen.

Vedtak:

Varamedlemmer til 2025:
Anette fikse til 2025
Anne Grete Grønning til 2025
Dagrun Krokstad til 2025
Bjørn Storstad til 2025

Stemmene ble fordelt slik

28 Stemmer på Dagrun Krokstad
29 Stemmer på Annette Fikse
29 Stemmer på Anne Grete Grønning
10 Stemmer på Bjørn Opheim
23 Stemmer på Bjørn Storstad
3 Stemmer på Liv Karin Svendsen

4.4 Valgkomite

Valgkomiteen er på valg, det skal velges tre medlemmer

Vedtak:

Valgkomiteen sammensetning ble:

Linn Kristin Hovd til 2026
Ann Kristin Sommervold til 2026
Steinar Molden til 2026

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Baglan Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende fire delegater til boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak:

Styret peker ut fire stykker som møter på Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Dugnad

Fullstendig beskrivelse av saken ligger som vedlegg i innkallingen,

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta saken videre.

5.2 Vedtektsendring - låneopptak

Styret ønsker å utføre en vedtektsendring av dette punktet i vedtektene, endringen er

uthevet:

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
- utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 500 000,- pr. kalenderår.

Vedtak:

For å lette og forenkle styrets arbeid, ønsker styret å endre paragraf 8-3 pkt. 2-7 til:

7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 2 000 000,- pr. kalenderår.

Vedtektsendringen er enstemmig vedtatt.

Møtet hevet klokken 20.31.



Stein Pettersen
Møteleder



Eva Kristin Bjørvik
Sekretær



Mattias Myhre
Protokollvitne

HUSORDENREGLER FOR BAGLAN BORETTSLAG

Sist endret 08.09.2021

1. RO I LEILIGHETEN

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Ved sang, tale, bruk av radio, TV eller musikkinstrumenter skal det vises hensyn slik at ingen blir sjenert

2. RENHOLD

All søppel SKAL sorteres riktig! Baglan Borettslag har containere for papp og papir, restavfall og flere dunker for matavfall. Ved å henvende seg til tunkontakten, kan man hente matavfallsposer GRATIS! Det er strengt forbudt å legge søppel og søppelposer utenfor containere! Det er ikke tillatt med plastposer/bæreposer i matavfallsdunkene. Det skal vises hensyn overfor omgivelsene ved lufting og banking av matter og gulvtepper.

3. SANITÆRANLEGGET

Det skal kun brukes klosettppapir. Uvedkommende ting (bleier, avisppapir etc.) må ikke kastes i klosettet. Vaskemaskin må kun kobles med godkjent høytrykksslange. Fett eller kaffe må ikke tømmes i vask eller sluk. Staking av vasker og sluk besørgeres av borettslaver.

4. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å ha husdyr i Baglan Borettslag. Alle som har husdyr, må gi beskjed for registrering av dyret. En slik registrering skal skje på spesielt søknadsskjema som underskrivers av eier. Samtidig underskriver eier på at man skal sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboer, og at overtredelse av dette påbudet kan medføre at man mister retten til å ha husdyret.

5. UTEAREAL

Da hver leilighet er å betrakte som egen bolig, er hver enkelt borettslaver ansvarlig for rydding av snø og sandstrøing foran boligen om vinteren. Gressklipping og eventuell beplantning skal vedlikeholdes, slik at utearealene til enhver tid holdes ryddig og i orden. De borettslaverne som har felles inngang deler på disse pliktene.

6. BIL OG MOTORKJØRETØY

All unødvendig kjøring og parkering inne i boligområdet er forbudt. Unntak herfra er kjøring til gårds plass for parkering av kjøretøyet (4-roms), mindre vedlikehold og vask etc., samt transport av bevegelseshemmede. Det henstilles til alle om å bruke parkeringsplassene og til særdeles forsiktig kjøring inne i feltet.

7. UTEBELYSNING

Utebelysning i boligområdet fungerer som ganglys på tilkomstveiene i området. Dette lyset må beboerne tenne når det blir mørkt. Vedlikehold av utebelysningen, skiftning av kupler og pærer, står beboerne for selv.

8. VEDRØRENDE FORSØMMELSE AV HUSORDENSREGLNE

Ved gjentatte henvendelser uten enighet, kan det sendes en skriftlig klage til styret. Ved gjentatte forsømmelser ang. Baglan Borettslags husordensregler, kan det i verste fall føre til utkastelse og eventuell tvangssalg av leiligheten.

Vedtekter

For Baglan borettslag org nr. 952 789406

tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på generalforsamling 01.04.2004, siste gang revidert på generalforsamling 08.09.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Vedlikehold av altaner som er bygget av spesielle grupper innad i borettslaget skal vedlikeholdes av de samme gruppene og tilhører dermed ikke borettslagets vedlikeholdsoppgaver

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. **8. Styret og dets vedtak**

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder, sekretær og to andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger hver enkelt medlem/funksjon særskilt. Hvis leder fratrer sitt verv, skal nestleder tre inn som leder frem til neste valg. Styreleder og nestleder skal ikke velges samme år.

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.
7. Låneopptak eller låneforhøyelse over kr 500 000,- pr. kalenderår.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 80	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	502 Brannan
Veiadresse:	Kalvmyra 11, gatenr 2555 7657 Verdal	Valgkrets:	22 Vinne
Oppdatert:	29.12.2017	Kirkesogn:	9150103 Vinne
		Tettsted:	7068 Verdalsøra
Veiadresse:	Kalvmyra 12, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 13, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 14, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 15, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 16, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 17, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 18, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 19, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Kalvmyra 20, gatenr 2555 7657 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		

Veiadresse: Kalvmyra 21, gatenr 2555
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Kalvmyra 22, gatenr 2555
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Kalvmyra 23, gatenr 2555
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 7, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 8, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 9, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 10, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 11, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 12, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 13, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 14, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 15, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse: Trøa 16, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Veiadresse:	Trøa 17, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 18, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 19, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 20, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 21, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 22, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 23, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 24, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 25, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 26, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 27, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 28, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017
Veiadresse:	Trøa 29, gatenr 4730 7657 Verdal
Oppdatert:	29.12.2017

Veiadresse: Trøa 30, gatenr 4730
7657 Verdal
Oppdatert: 29.12.2017

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Boligomr.Baglan	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.08.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	11 773,7 kvm	Skyld:	0,13		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5038/282/80	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	16.08.1977	Avgiver	5038/282/80	-6 975,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/282/87	6 975,0
Skylddeling	Forretning:	30.08.1976	Avgiver	5038/282/66	-11 778,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/282/80	11 778,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 26: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 15	Bolig	151,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	151,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	151,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838407			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		54,0		54,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 16	Bolig	177,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838415			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 17	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838423			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				

H01	1	50,0	50,0
H02		50,0	50,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 18	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838431			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 19	Bolig	153,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	153,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	153,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838458			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		56,0		56,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 20	Bolig	151,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	151,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	151,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838466			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		54,0		54,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 12	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838474			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 11	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838482			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 10	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838490			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 9	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838504			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 8	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838512			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 7	Bolig	156,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	156,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	156,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838520		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 22	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838628		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 23	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838636		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	------	-----	-------------	------------	-----	----

Trøa 24 Bolig 147,0 Kjøkken

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838644		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 25	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838652		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 29	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0 Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	17838660		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 28	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838679			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 27	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838687			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 26: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 26	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17838695			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 26: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 14	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185965031			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 26: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 13	Bolig	170,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185965058			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			63,0		63,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 26: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 30	Bolig	145,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185965066			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

K01		38,0	38,0
H01	1	69,0	69,0
H02		38,0	38,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 26: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøa 21	Bolig	147,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185965074			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 25 av 26: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kalvmyra 19	H0101	Bolig					
Kalvmyra 19	H0201	Bolig					
Kalvmyra 20	H0101	Bolig					
Kalvmyra 20	H0201	Bolig					
Kalvmyra 21	H0101	Bolig					
Kalvmyra 21	H0201	Bolig					
Kalvmyra 22	H0101	Bolig					
Kalvmyra 22	H0201	Bolig					
Kalvmyra 23	H0101	Bolig					
Kalvmyra 23	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	910,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	910,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	185965015			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			230,0		230,0				
H01	5		355,0		355,0				
H02	5		325,0		325,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 26 av 26: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kalvmyra 11	H0101	Bolig					

Kalvmyra 11	H0201	Bolig
Kalvmyra 12	H0101	Bolig
Kalvmyra 12	H0201	Bolig
Kalvmyra 13	H0101	Bolig
Kalvmyra 13	H0201	Bolig
Kalvmyra 14	H0101	Bolig
Kalvmyra 14	H0201	Bolig
Kalvmyra 15	H0101	Bolig
Kalvmyra 15	H0201	Bolig
Kalvmyra 16	H0101	Bolig
Kalvmyra 16	H0201	Bolig
Kalvmyra 17	H0101	Bolig
Kalvmyra 17	H0201	Bolig
Kalvmyra 18	H0101	Bolig
Kalvmyra 18	H0201	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 322,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	185965023			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			304,0		304,0				
H01	8		552,0		552,0				
H02	8		466,0		466,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Verdal kommune
Postboks 24
7651 Verdal
Tlf: 7404 8200
E-post: postmottak@verdals.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	282	Bnr:	80	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kalvmyra 20, 7657 VERDAL						

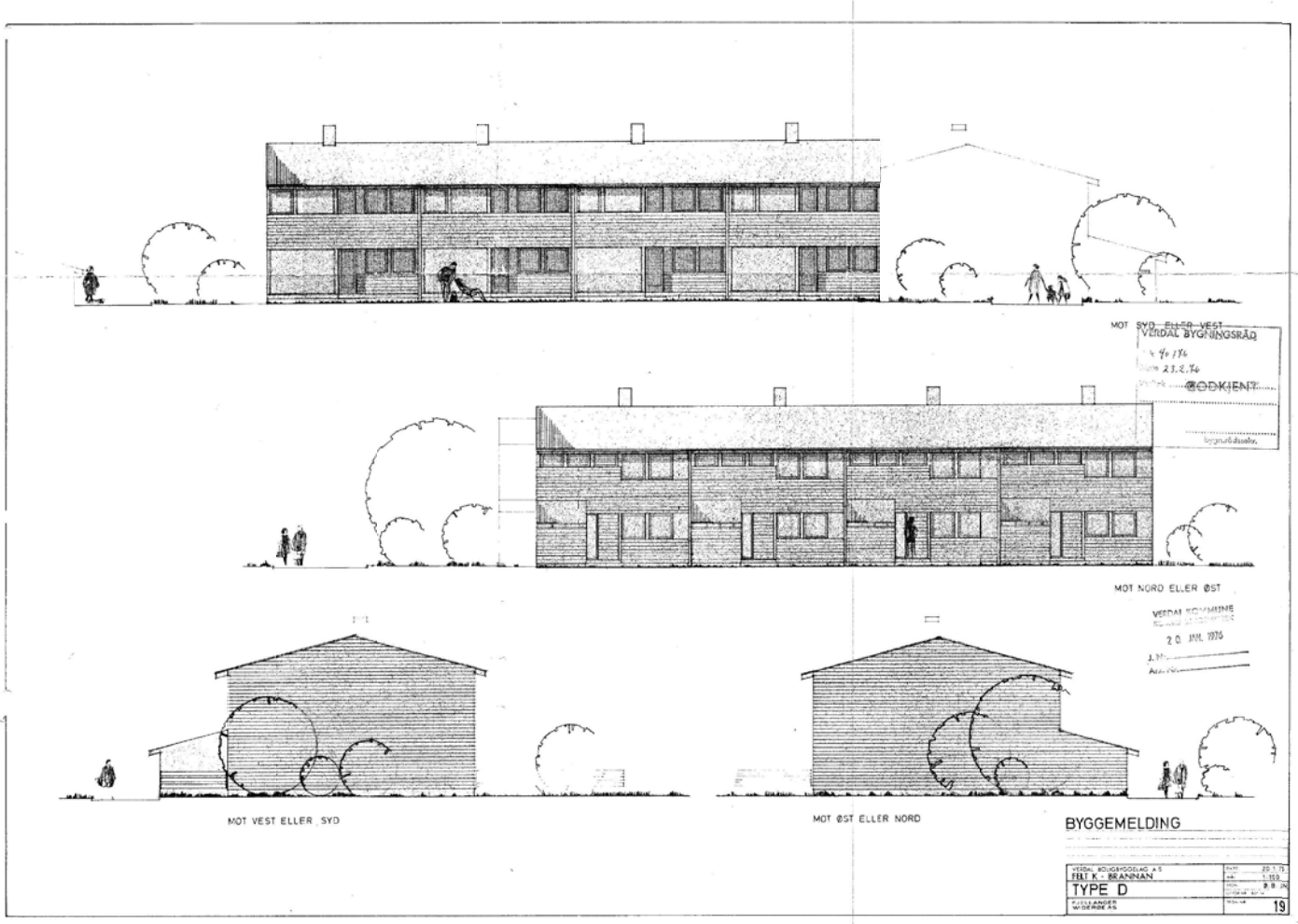
Det foreligger ferdigattest som følger vedlagt.

Ja Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som følger vedlagt.

Ja Nei

Merknader

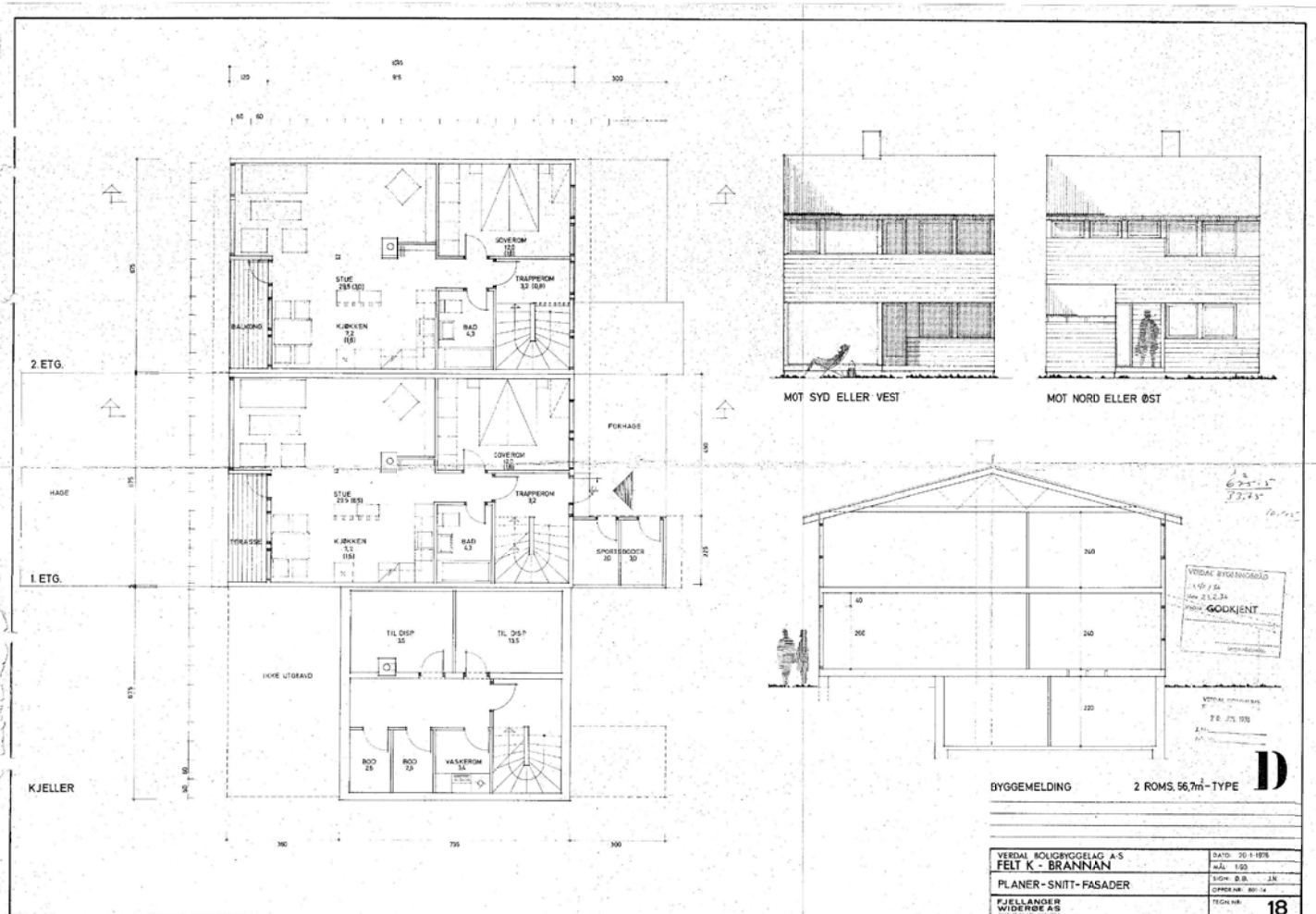


MOT SVD ELLER VEST
 VEDDAL BYGGINGSRÅG
 4/176
 23.2.76
 GODKJENT
 byggesaksleder

MOT NORD ELLER ØST
 VEDDAL KOMMUNE
 20. JUNI 1976
 J.M.
 A.M.

BYGGEMELDING

VEIDAL BYGGINGSRÅG A/S	BLATT	29.1.76
FELT K. - BRANNAN	NO	1.108
TYPE D	BYGG	8.8.76
BYGGESAKSLEDER	BYGGESAKSLEDER	
	BYGGESAKSLEDER	19



BYGGEMELDING 2 ROMS, 56,7m²-TYPE **D**

VERDAL BOLIGKOGGELAG A/S FELT K - BRANNAN	DATE: 20.1.1978 S.NR. 150
PLANER - SNITT - FASADER	TEK. B.B. J.M. OPPR. NR. 80/14
FJELLANGER WIDERØDE A/S	TEGNER: 18



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	282	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kalvmyra 20, 7657 VERDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 11 774 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #1 2013011 Kommunedelplan Verdal by</p> <p>KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 10 691 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B2</p> <p>Delareal 1 077 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p> <p>Delareal 5 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018009
Navn	Nye Vinne og Ness skole
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3415/2018009-B.pdf
Delarealer	<p>Delareal 25 m² Formål Gang-/sykkelveg Felt navn o_GS4</p>
Id	2022006
Navn	Vinne barnehage
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3712/2022006-B.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 m² Formål Gang-/sykkelveg Felt navn o_GS1</p>



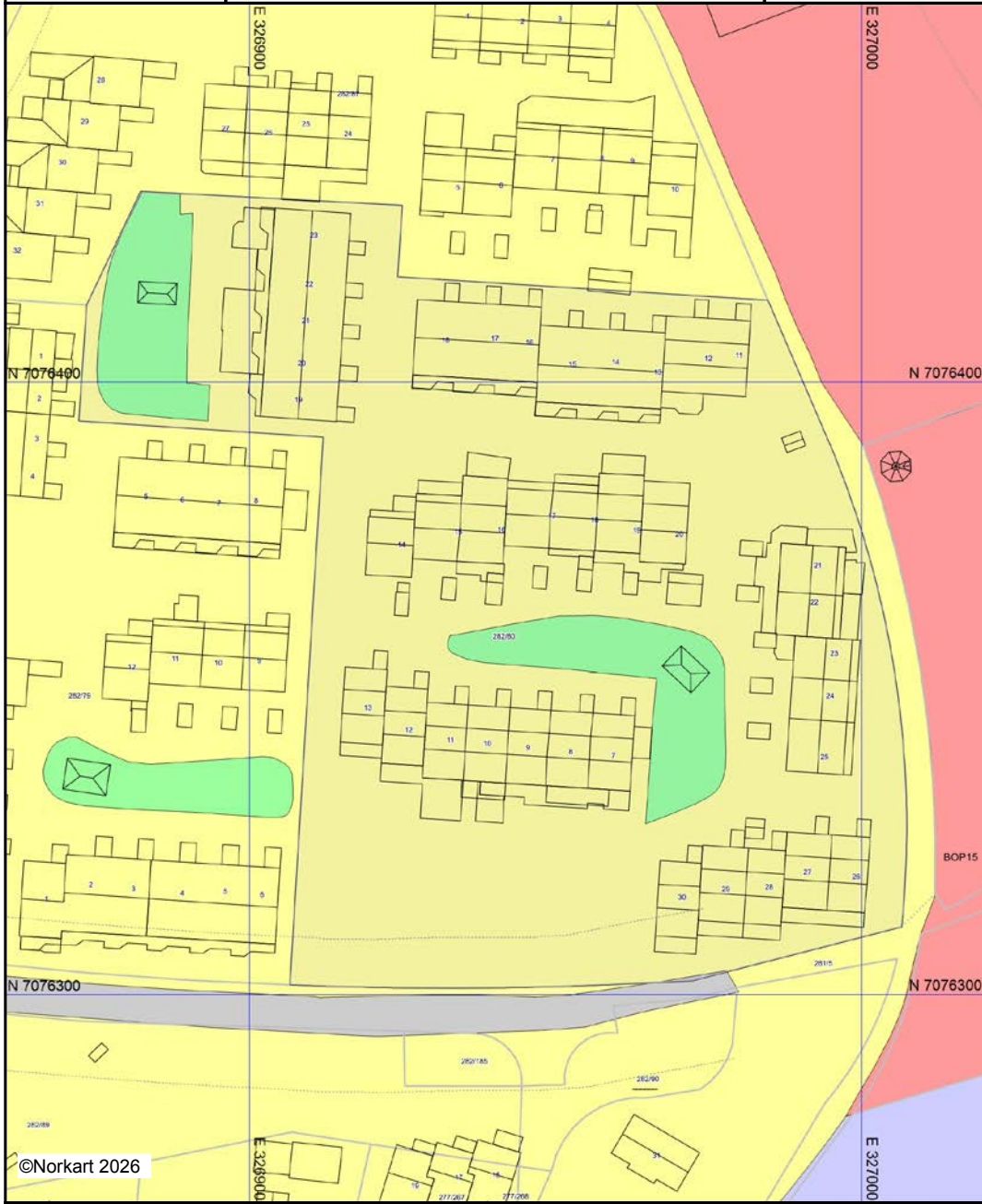
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 282/80
Adresse: Kalvmyra 20
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

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



Verdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/80
Adresse: Kalvmyra 20
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Idrett
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde

Nabolagsprofil

Kalvmyra 20 - Nabolaget Vinne - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brannan Linje 7503	4 min	0.3 km
Bergsgrav stasjon Linje R70	12 min	1 km
Trondheim Værnes	55 min	

Skoler

Vinne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	2 min	0.2 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	11 min	4.9 km
Verdal videregående skole 550 elever	11 min	5.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	15 min	13.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

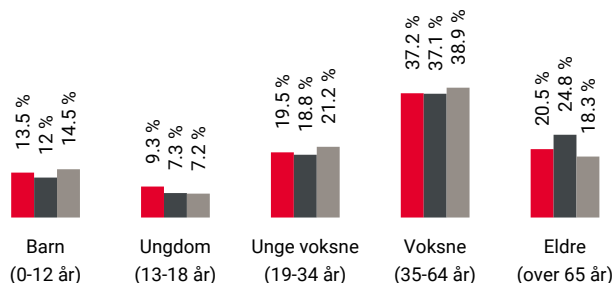
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinne	1 552	695
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinne barnehage (5-5 år) 42 barn	3 min	0.2 km
Kanutten barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min	1.1 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min	3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Alti Verdal PostNord	4 min	2.5 km
Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	7 min	3.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



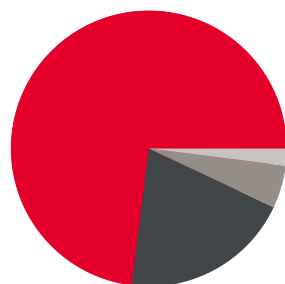
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

	Vinne stadion Fotball	1 min	0.1 km
	Vinne Aktivitetspark Sandvolley, basket, tennis, skatepark mm	2 min	0.2 km
	Sprek Treningssenter	9 min	
	3T-Levanger	12 min	

Boligmasse



73% enebolig
20% rekkehus
5% blokk
2% annet

Varer/Tjenester

	Alti Verdal	21 min
	Boots apotek Alti Verdal	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

Vinne
 Verdalsøra
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kalvmyra 20
7657 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre