

# aktiv.

Kvislavegen 16, 7654 VERDAL

**Nydelig 3-roms toppetasjeleilighet  
fra 2023 i Kvislaparken | Lite  
trafikk og støy | Sørvendt balkong |  
Heis**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Marius Tuset

**Mobil** 919 19 207

**E-post** marius.tuset@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 785 993,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 233,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 569,-  
**Selger:** Ronny Gridseth  
Wenche Høyem Gridseth

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 74/74 kvm  
**Tomtstr.:** 1109 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 139  
**Andelsnr.:** 43  
**Oppdragsnr.:** 1709240031

# Velkommen til Kvislavegen 16G!

Velkommen til Kvislavegen 16G | En fin og moderne toppetasjeleilighet med praktisk beliggenhet nært Verdal sentrum. Nærhet til blant annet dagligvarebutikker, kjøpesenter, treningssenter, kafeer, og offentlig transport. Leiligheten ble nyoppført i 2023 og har topp standard. Kan selges møblert dersom det skulle være ønskelig. Mulighet for El-billading. Egen parkeringsplass.

Leilighetens kvaliteter:

- Ingen dokumentavgift
- God takhøyde
- Lite trafikk og støy
- Energieffektiv
- Stor sørvendt takoverbygd balkong
- Innvendig og utvendig bod
- Parkering
- Gangavstand til sentrum
- Heis
- 2 soverom med gode oppbevaringsmuligheter

Velkommen til en hyggelig visning! Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	66
Boligrapport .....	69
Vedtekter .....	72
Ordensregler .....	80
Innkalling til ordinær generalforsamling .....	84
Protokoll 2024 .....	100
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling .....	104
Nedbetalingsplan .....	114
Ferdigattest .....	116
Tegninger mottatt fra kommunen .....	118
Matrikkelrapport .....	126
Planopplysninger .....	128
Grong sparebank .....	137
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1109 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1108,9 kvm.

Tomten er felles 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

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



### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) ca. 5 min kjøretur (1,5 km)
- Ørmelen skole (1-7 kl.) ca. 5 min kjøretur (1,9 km)
- Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5 min kjøretur (1,5 km)
- Verdal videregående skole ca. 4 min kjøretur (1,3 km)
- Levanger videregående skole ca. 15 min kjøretur (13,4 km)

Barnehager:

- Reinsholm barnehage (0-5 år) ca. 700 meter
- Maritvold barnehage (1-5 år) ca. 800 meter
- Elvegården barnehage (1-5 år) ca. 4 min kjøretur (1,2 km)

Universitet:

- Nord universitet Levanger ca. 14 min kjøretur (12 km)

### **Offentlig kommunikasjon**

Tog:

- Verdal stasjon ca. 300 meter

Linje F7 og R70

Buss:

- Verdal stasjon ca. 400 meter

Linje 605, 635, 640, 7503

Fly:

- Trondheim lufthavn (Værnes) ca. 54 min kjøretur (61 km)

### **Bygningssakkyndig**

Stian Stavrum

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Taksert objekt er en leilighet beliggende i 2. etasje. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående kledning. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.10,2024 av Stian Stavrum Takst Midt for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Eierne i etg under hadde en vannlekkasje ved innflytting. Fikset med fagfolk.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Montert varmepumpe. Arbeid utført av Trønderenergi.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Må evt betale abonnement.

## **Innhold**

2. Etasje:

Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Stue/kjøkken

Sportsbod

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Ingen bygningsdeler har fått TG2

Forhold som har fått TG3:

- Ingen bygningsdeler har fått TG3

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

**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.

**TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Fast plass på fellesarealer. Rettigheten er hverken vedtektsfestet i vedtektene eller tinglyst som tilleggsdel. Kjøpers risiko og ansvar.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP0004915169

**Diverse**

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

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

# Energi

## **Oppvarming**

Elektrisk og varmepumpe.

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

## **Energikarakter**

B

## **Energifarge**

Rød

## **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

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

Kr 750 000

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og (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**

Kr 13 569,- pr. måned inkluderer bla. : Renter, kommunale avgifter, tv/internett samt drift og vedlikehold.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Felleskostnad renter: kr. 9 823,-

Felleskostnad renter lån 3: kr. 971,-

Felleskostnad - fordelt pr enhet: kr 1 664,-

Felleskostnad - fordelt pr areal: kr 712

Tilleggsytelser:

Tv/internett: kr. 399,-

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 569

## **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 785 993

## **Andel fellesgjeld år**

2024

## **Fellesgjeld pr. dato**

10.10.2024

## **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 10 794

## **Andel fellesformue**

Kr 20 588

## **Andel fellesformue dato**

10.10.2024

## **Felleskostnad etter avdragsfri periode**

Fellesgjeldlån til Aasen Sparebank har avdragsfrihet på 10 år og første avdrag forfaller den 01.11.2033. Ut fra dagens lånebetingelser vil avdragene blir kr. 4.186,-. Fellesgjeld lån til Husbanken har avdragsfrihet på 4 år og første avdrag forfaller den 01.05.2028. Ut fra dagens lånebetingelser vil avdragene blir kr. 4.803,-

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Kvisla Borettslag

## Organisasjonsnummer

929387724

## Andelsnummer

43

## Lånebetingelser fellesgjeld

Det vedtas ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14639491, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 4.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 10.10.2024: 95 043 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.12.2023Neste avdrag: 01.12.2027 ( siste termin 01.06.2053 )

Lånenummer: 44841656153, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 10.10.2024: 7 711 567

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.06.2023Neste avdrag: 01.06.2031 ( siste termin 01.05.2053 )

Lånenummer: 44841689337, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 40 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 445

Saldo per 10.10.2024: 2 922 311

Andel av saldo: 108 178

Første termin: 01.12.2023Neste avdrag: 01.11.2033 ( siste termin 01.11.2035 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2033 utgjøre ca kr 4 186,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 14639693, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 10.10.2024: 4.21% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 59  
Saldo per 10.10.2024: 72 338 000  
Andel av saldo: 2 677 815  
Første termin: 01.05.2024Neste avdrag: 01.05.2028 ( siste termin 01.11.2053 )  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.05.2028 utgjøre ca kr 4 803,00 per måned for denne boligen.

### **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.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader:

Det vil bli minimum 2 dugnader pr.år, henholdsvis på vår og høst. Ellers så må alle regne med å ta i et tak etter behov og mulighet.

Trappevask/vask av fellesarealer:

Dette er frivillig og etter evne, men går etter turnus som oppgitt på eget skjema. Eget vaskeutstyr benyttes.

Snømåking/strøing:

Alle tar i et tak etter behov, -måking spesielt der brøytebil ikke kommer til.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bomidt

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 139 i Verdal kommune.Andelsnr. 43 i Kvisla Borettslag med orgnr. 929387724

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På andelen er det tinglyst følgende heftelser:

- Ingen

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende:

5038/23/139:

17.10.1949 - Dokumentnr: 2897 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Nord-Trøndelag E-verk

Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1971 - Dokumentnr: 6839 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Nord-Trøndelag E-verk  
Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1981 - Dokumentnr: 673 - Rettighet  
Rettighetshaver: Verdal Kommunale Vannverk  
Løpenr: 2065605  
LEIEAVTALE  
Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171332 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:121  
Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:123  
Bestemmelse om at det skal bygges minimum 20 meter fra rettighetshaver  
Maksimal mønehøyde på bebyggelse skal være 10 meter  
Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 71340 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Tensio Tn AS  
Org.nr: 988 807 648  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1180712 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5038 Gnr:23 Bnr:15

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.11.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.11.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/  
stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg  
driftes av andelseier.



**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger regulert under kommuneplanens arealdel, Kommunedelplan Verdal by 2017-2030 og er godkjent utnyttet til boligformål. Reguleringsplan følger som vedlegg til salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos megler.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsrett og styregodkjennelse er avklart. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

750 000 (Prisantydning)

---

2 785 993 (Andel av fellesgjeld)

---

3 535 993 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 537 233 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 544 433 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 547 233 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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 1 240

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 34 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger/Overtakelse per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 4 500 Fotograf
- 4 525 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 9 200 Tilstandsrapport
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 655,-

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



**Oppdragsansvarlig**

Marius Tuset  
Eiendomsmeglerfullmektig  
marius.tuset@aktiv.no  
Tlf: 919 19 207

**Ansvarlig megler**

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

Boli Eiendomsmegling AS, Norgata 6  
7650 Verdal  
Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

23.10.2024



















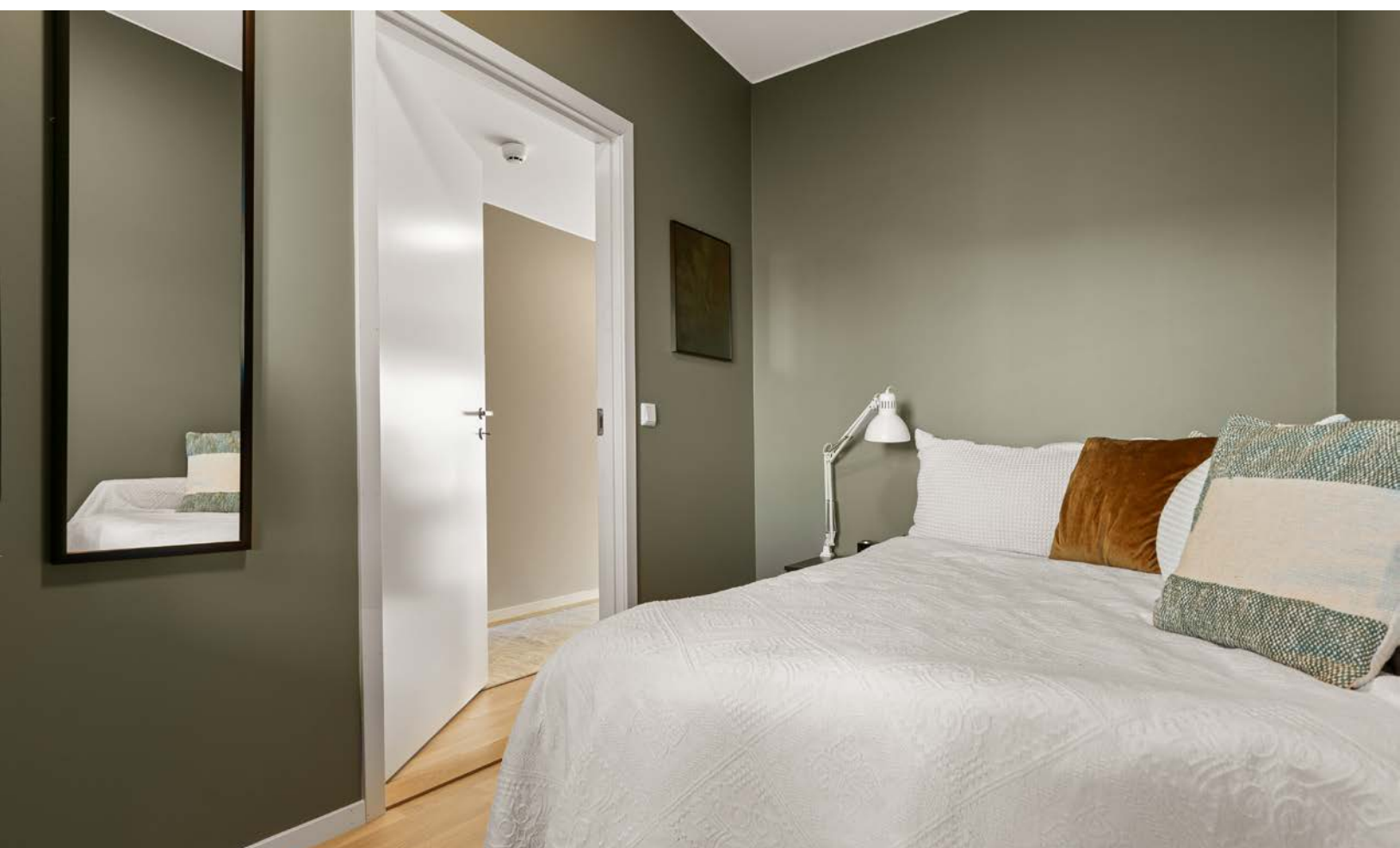




























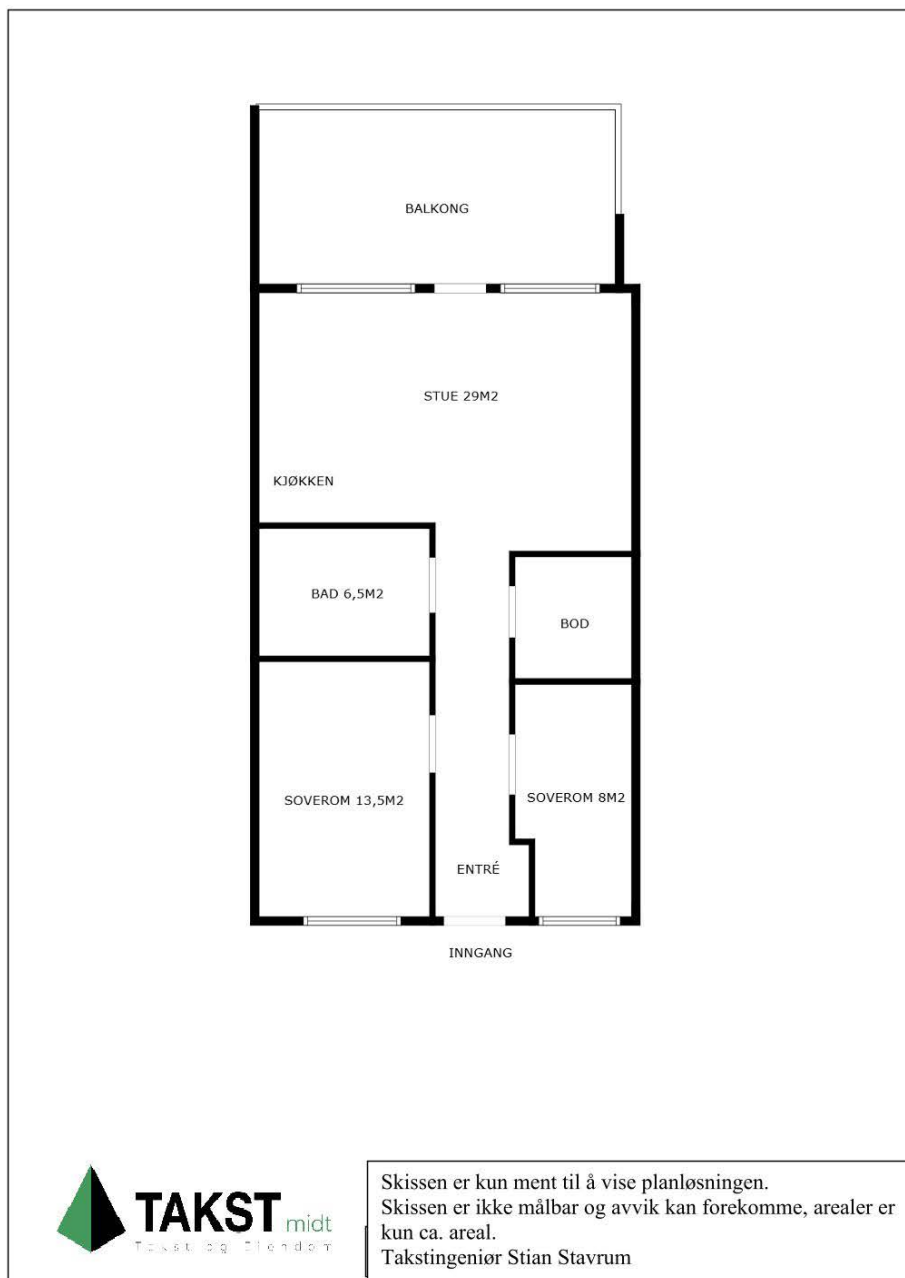






# Plantegning

Adresse: Kvislavegen 16



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.  
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.  
Takstingeniør Stian Stavrum

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

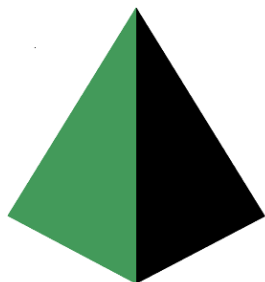
📍 Kvislavegen 16, 7654 VERDAL

📖 VERDAL kommune

# gnr. 23, bnr. 139

# Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



# TAKST

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

Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 19298-1539

Referansenummer: NE1003

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Stian Stavrum  
Uavhengig Takstingeniør  
stians@takstmidt.no  
477 56 678



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet beliggende i 2.etasje.  
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående kledning.  
Leiligheten disponerer en sportsbod på bakkeplan.  
Oppvarming med strøm og varmepumpe.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Varmepumpe fra 2024.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

### HOVEDKONKLUSJON:

Boligen er oppført i 2023, og fremstår som fra byggeåret.  
Leiligheten er velholdt med lite bruksslittasjer.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

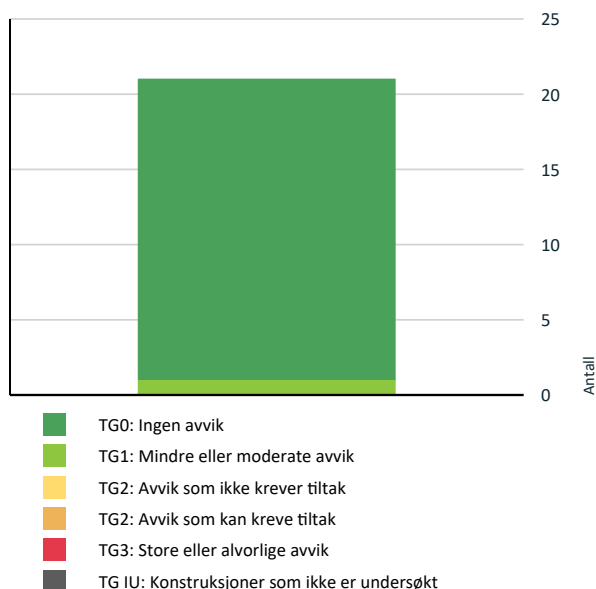
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

2023

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 0 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår.

Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i lav brystning.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd terrasse med spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, flis og belegg.

Vegger: Malte plater.

Himlinger: Malte plater.

Enkelte tørkesprekker mellom vegg/himling på stue ellers normale bruksslittasjer på boligens innvendige overflater.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

## Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra byggeår.

Rommet har gulvvarme.

Gulv og vegger er belgt med flis. Himling har malte plater.

Innredet med opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med heldekkende servan topp.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

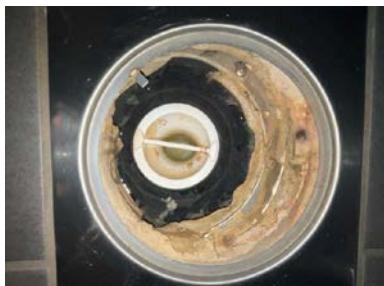
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD

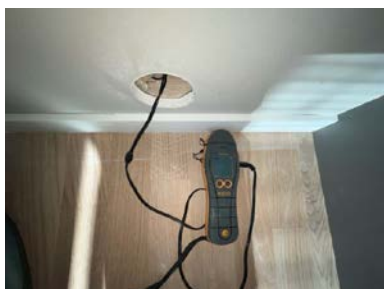
### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap.  
Integrerte hvitevarer.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



### TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

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.*

*Tilstandsgraden 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 på bod.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

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

# 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?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	74	5		79	18
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad , Stue/kjøkken	Sportsbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	69	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Stian Stavrum	Takstingeniør
	Ronny Grindseth/Wenche Høyem Grindseth	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	23	139		0	1108.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kvislavegen 16

#### Hjemmelshaver

Kvisla Borettslag

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
107 515 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.10.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE1003>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709240031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Høyem Gridseth	Ronny Gridseth
Gateadresse	
Kvislavegen 16	
Poststed	Postnr
VERDAL	7654
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29 Smart 2 år
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1709240031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WHG, RG

1

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

Document reference: 1709240031

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1709240031



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1709240031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Høyem Gridseth	21663c1f9c59bdf8f01dc79fa 2609884cb3d2e46	19.03.2025 13:19:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

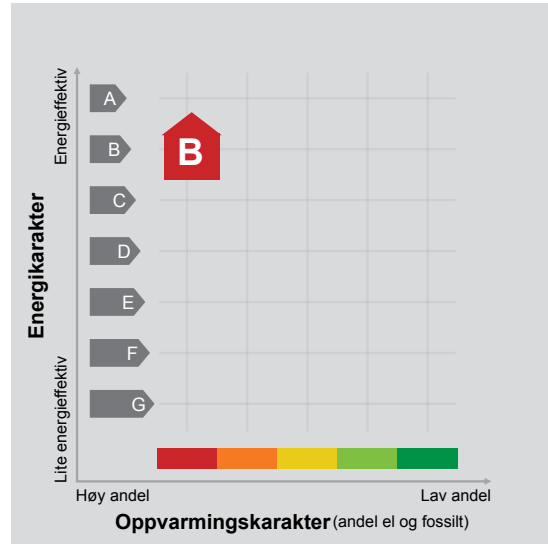
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Gridseth	2b85de8a8d80d8f1077232 d5abf21cdad1a4dbbb	19.03.2025 13:15:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1709240031

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Kvislavegen 16
Postnummer	7654
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301108543
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-41203
Dato	21.10.2024
Innmeldt av	STIAN STAVRUM



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

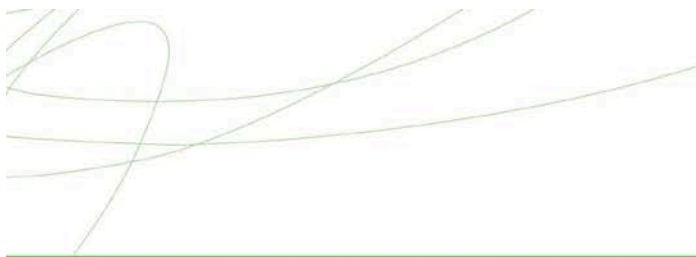
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 på elektriske anlegg

**Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



# Nabolagsprofil

Kvislavegen 16 - Nabolaget Haug - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Verdal stasjon Linje F7, R70	4 min 0.3 km
Verdal stasjon Linje 605, 635, 640, 7503	5 min 0.4 km
Trondheim Værnes	54 min

## Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Verdal videregående skole 550 elever	19 min 1.4 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	15 min 13.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Amfi Verdal	6 min
Rådhusgata Verdal Kommune	6 min

«Litt utenfor sentrum men likevel veldig sentralt og nært sentrum. Rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

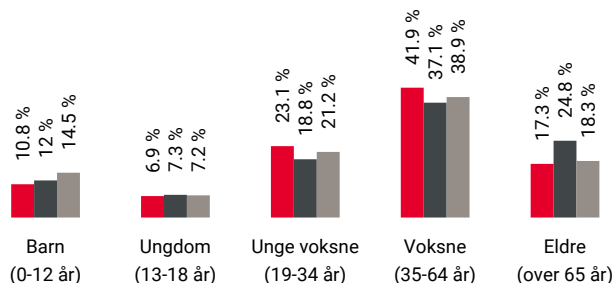
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haug	575	284
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Reinsholm barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.8 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 1.2 km


## Dagligvare

Meny Verdal	3 min
Bunnpris Verdal	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Gateparkering  
Lett 90/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

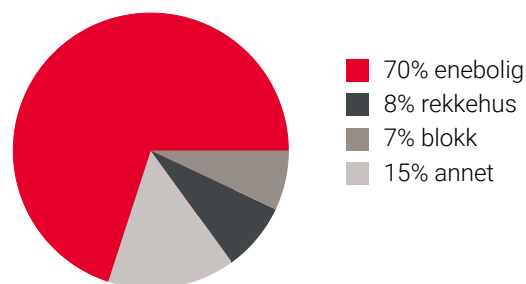
## Sport

 Tinden ballbane 8 min   
Ballspill 0.6 km

 Verdal stadion 12 min   
Fotball 0.8 km


 Sprek Treningssenter 13 min 

## Boligmasse

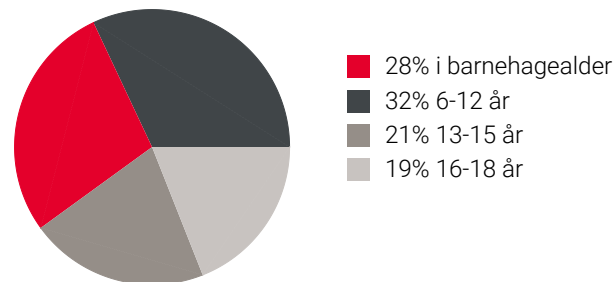


## Varer/Tjenester

 AMFI Verdal 6 min 

 Vitusapotek Verdal 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

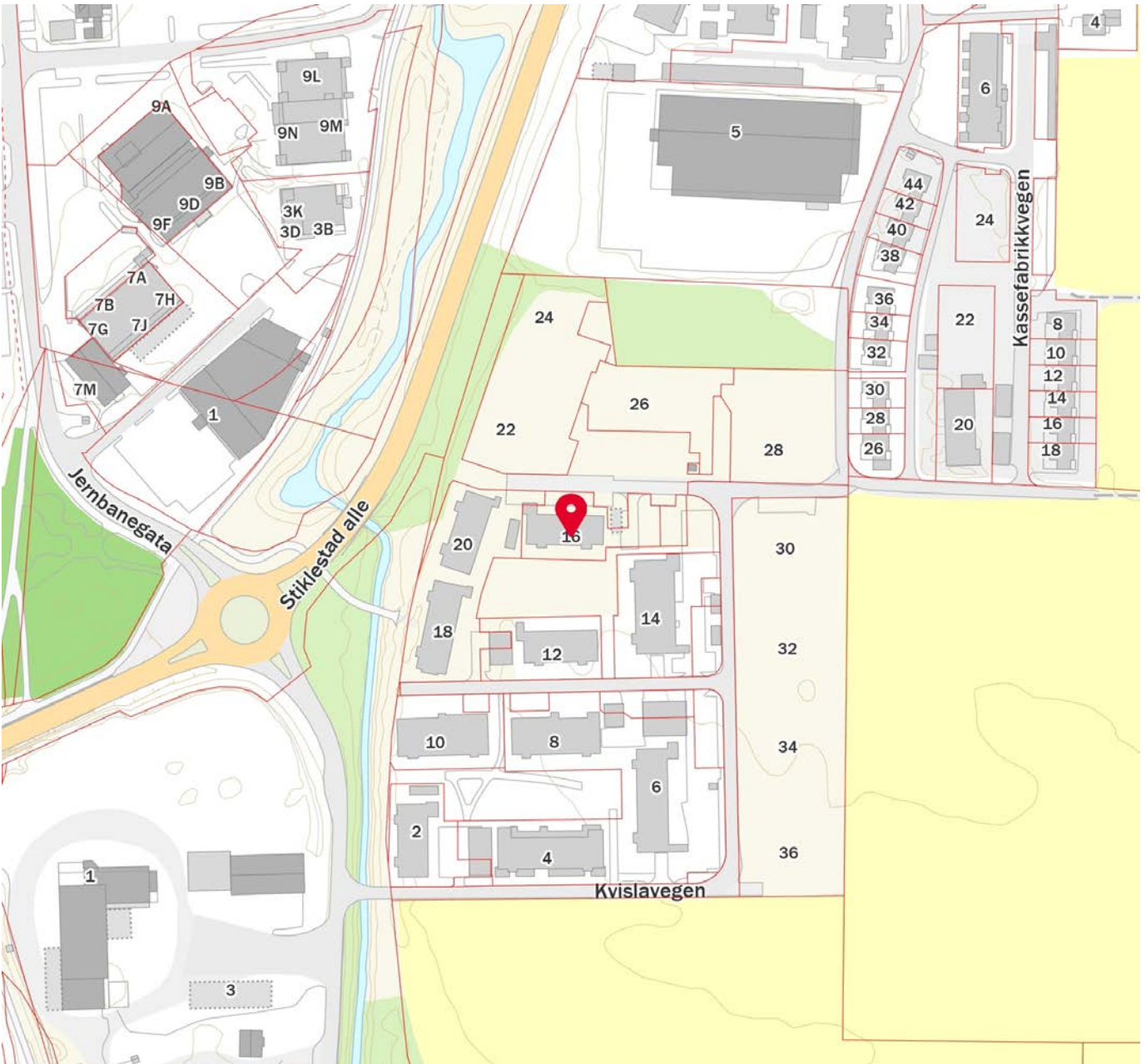


0% 47%

 Haug  
 Verdalsøra  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2024

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 10.10.24 Side 1 av 3

Kvisla Borettslag	Vår ref.:	255/43	Fødselsdato eier:
Kvislavegen 16	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:
7654 VERDAL	Eiere:	Ronny Gridseth, Wenche Høyem Gridseth	
Organisasjonsnr: 929 387 724	Andelsnr:	43	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 569

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	9 823
	Renter lån 3	971
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	1 664
	Felleskostnader - fordelt pr areal	712
Tilleggsytelser:	TV/Internett	399

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 785 993	Gjeld siste årsoppg.:	2 786 000
Klient ajourf. lån:	178 014 877,83	Klient gj. s. årsoppg.:	178 014 935

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14639491, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 4.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 10.10.2024: 95 043 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.12.2023Neste avdrag: 01.12.2027 ( siste termin 01.06.2053 )

Lånenummer: 44841656153, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 10.10.2024: 7 711 567

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.06.2023Neste avdrag: 01.06.2031 ( siste termin 01.05.2053 )

Lånenummer: 44841689337, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 40 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 445

Saldo per 10.10.2024: 2 922 311

Andel av saldo: 108 178

Første termin: 01.12.2023Neste avdrag: 01.11.2033 ( siste termin 01.11.2035 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2033 utgjøre ca kr 4 186,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 14639693, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2024: 4.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 10.10.2024: 72 338 000

Andel av saldo: 2 677 815

Første termin: 01.05.2024Neste avdrag: 01.05.2028 ( siste termin 01.11.2053 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.05.2028 utgjøre ca kr 4 803,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 10.10.24 Side 2 av 3

Kvisla Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 255/43	<b>Fødselsdato eier:</b>
Kvislavegen 16	<b>Type:</b> Borettslag	<b>Fødselsdato medeier:</b>
7654 VERDAL	<b>Eiere:</b> Ronny Gridseth, Wenche Høyem Gridseth	
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 387 724		

**4: Særskilte opplysninger**

Styreleder: Jannicke Steinsmo Johnsen  
 Adresse: Kvislavegen 14B  
 Postnr/-sted: 7654 VERDAL  
 Telefon: Mob.: 41073591  
 E-post: kvisla.borettslag@gmail.com  
 Webside: bomidt.no

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

**5: Restanse felleskostnader pr. 10.10.2024**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2023**

		Gjeld:	2 786 000	Andre inntekter:	4
Annen formue:	20 588	Utgifter:	20 095		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	1 194 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2022  
 Gårds/bruksnr: 23/139  
 Bygningstype: LAVBLOKK  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0004915169
--------------	------------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.10.2023	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL-OPPVARMING		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	74 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Foretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 10.10.24 Side 3 av 3

Kvisla Borettslag

**Vår ref.:** 255/43**Fødselsdato eier:**

Kvislavegen 16

**Type:** Borettslag**Fødselsdato medeier:**

7654 VERDAL

**Eiere:** Ronny Gridseth, Wenche Høyem Gridseth**Organisasjonsnr:** 929 387 724**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Forhåndsprøving kr.6 500,- Boliginfo kr.4 000,- Eierskiftegebyr kr.5500,- Eierskiftegebyr familie kr.1500,-

## VEDTEKTER

for Kvisla Borettslag org. nr. xxx xxx xxx tilknyttet Boligbyggelaget Midt

vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.04.2022

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget med gnr.23, bnr.139/140/141/144/145/148 ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjoner eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, kan eie tjue prosent av andelene i tillegg som kan eies etter § 4-2 første ledd

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



forholdene.

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

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

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

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

#### **4-2 Lading av elektriske kjøretøy**

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

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

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.

- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

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

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

#### **4-3 Bruksoverlating**

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

(3) Forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold fordeles etter areal. Renter fordeles etter opprinnelig låneandel og øvrige kostender fordeles likt pr. andel.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1 - 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

# **ORDENSREGLER FOR Kvisla Borettslag**

## **1. Formål og omfang**

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

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

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

## **2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

Avfallsanlegg er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall sorteres som angitt på hver enkelt innkastsøyle, og avfall skal ikke settes utenfor innkastsøylene/avfallsanlegg. Renovasjonsanlegget er felles for alle trinnene i Kvislaparken. Det spiller derfor ingen rolle hvilket anlegg en benytter seg av.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også under trapper i fellesareal, i trapperom/heisrom, garasjekjeller og fellesarealet i garasjekjeller osv.. Egne boder skal benyttes til dette formålet.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i svalgang så lenge det ikke er til hinder for adkomst for andelseiere, besøkende og evt. nødetater. Sykler kan også plasseres på angitt sykkelparkering eller i borettslagets felles sykkelbod.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

Strømbruk av felles arealer skal minimeres til det som er nødvendig og forsvarlig mtp. bruk og formål. Varmekabler i oppkjørsel i garasjekjeller skal slås av på vår/sommerhalvår når det er mildvær og når det ikke er behov for holde denne isfri.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, sykler o.l benyttes disse.

De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Om andelseier har flere kjøretøy/biler, så må man selv sørge for ekstra parkeringsplass til disse da det ikke er anledning til å benytte fellesparkering/gjesteparkering til det som permanent løsning. Man kan evt. leie parkeringsplass av de som ikke benytter seg av sin parkeringsplass eller finne andre løsninger på dette.

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Opparbeidet og beplantet fellesareale skal det heller ikke kjøres eller parkeres på.

#### **6. Dyrehold**

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

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

## 7. Andre bestemmelser

Private henvendelser til enkeltstående styremedlemmer vil ikke bli behandlet av borettslagets styre. Klager skal alltid fremlegges skriftlig, være undertegnet samt påført adresse og leilighetsnummer. Anonyme, skriftlige henvendelser behandles ikke. Styret tar derfor avstand fra gruppechat på messenger og benytter ikke andre fora enn portalen på BoMidt og styrets mail/sms til kommunikasjon med andelseiere.

Mail: [kvisla.borettslag@gmail.com](mailto:kvisla.borettslag@gmail.com)X

Styremedlem er derfor å anse som privatpersoner når de oppholder seg på fellesområder eller ellers er i en privat setting.

Andelseiere plikter å gjøre seg kjent med og orientere seg i brukerportalen BoMidt. Dette slik at alle kan få samme informasjon og for å gjøre jobben til styret mer effektiv både kostnadmessig og praktisk.

Alle må derfor sørge for at bruker på BoMidt er oppdatert med riktige opplysninger og at den er aktivert.

Vi kan ordne med infoskriv på papir til de som trenger det, da må man etterspørre om dette til styret.

Infoskriv på papir vil leveres ut i postkasser etter behov og formål når det kreves.

Vi i styret er valgt av andelseierne til å forvalte borettslagets eiendom på en forsvarlig måte etter lov, forskrifter og med hensyn til økonomi og orden. Vårt mandat er derfor ikke å gjøre alt av oppgaver på egen hånd, og vi kan derfor delegere forskjellige oppgaver til andelseiere etter behov. Dette kan bl.a omfatte:

-Dugnader:

Det vil bli minimum 2 dugnader pr.år, henholdsvis på vår og høst. Ellers så må alle regne med å ta i et tak etter behov og mulighet.

-Trappevask/vask av fellesarealer:

Dette er frivillig og etter evne, men går etter turnus som oppgitt på eget skjema. Eget vaskeutstyr benyttes.

-Snømåking/strøing:

Alle tar i et tak etter behov, -måking spesielt der brøytebil ikke kommer til.

Annet:

Grilling:

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på balkonger, men på uteområdet på fellesarealet kan bålpanne eller kullgrill benyttes. Den som griller må ta hensyn til brannsikkerhet og at naboer ikke sjeneres. Benyttes fellesområder til grilling så skal man rydde opp etter seg etter bruk.

Nøkler:

Dette må søkes inn via styret da dette er systemnøkler og krever godkjenning fra styret for å få kopi. Styret ønsker heller ikke for mange nøkler i omløp, og oppfordrer heller til innkjøp av nøkkelskap med kode til oppbevaring av ekstranøkler.



\*Avtaler med diverse aktører, leverandører og innkjøp på vegne av borettslaget skal alltid gå via styret, og kan derfor ikke gjøres av andelseier uten samtykke fra styret. Dette for å unngå merkostnader og unødvendig mange avtaler og innkjøp av samme sort. Om andelseier har inngått avtaler eller innkjøp uten samtykke eller i oppdrag fra styret, så kan man risikere å måtte koste dette selv.

\*Av hensyn til beplantede/sådde områder så er det ikke anledning til å benytte disse til snarveier. Det fører med seg ekstrakostnader og merarbeid for borettslaget.

\*Merking av postkasser har hver enkelt andelseier ansvar for selv, og kan bl.a bestille skilt på dette via posten. Når det gjelder navneskilt til felles innganger/ porttelefon så kan vi ikke opplyse om dette av hensyn til personvernet til hver enkelt andelseier og at flere ikke ønsker å opplyse om dette. Det gjelder også merking av inngangsparti på egen leilighet med bokstav da dette kan indikere hvor andre i bygget bor. Nummer og navneskilt er selvfølgelig greit da dette er opp til hver enkelt beboer å opplyse om, og så lenge det ikke er med bokstav på leilighet på navneskilt ved inngangsparti.

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

Mvh

Styret i Kvisla Borettslag

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Kvisla Borettslag. Generalforsamling avholdes på Boligbyggelaget Midt, Verdal mandag 24.06.2024, klokken 18:00.

### 1. KONSTITUERING

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

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

#### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

#### 1.3 Valg av referent

**Forslag til vedtak:** Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

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

#### 1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

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

### 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Revisors beretning vil bli utlevert på møtet.

**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

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styremedlem Jannicke Johnsen til 2024 (på valg)

Styremedlem Toril Årstad Johansen til 2025 (ikke på valg)

Styremedlem Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning

Varamedlem Aase Indal til 2024 (på valg)

#### 4.1 Valg av styreleder

Styremedlem Jannicke Johnsen til 2024 (på valg)

Det er anbefalt og velge styreleder for 2 år.

#### 4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Toril Årstad Johansen til 2025 (ikke på valg)

Styremedlem Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning ønsker å fratre sitt verv som styremedlem, men stiller til valg som varamedlem.

#### 4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Aase Indal til 2024 (på valg)

Det må velges varamedlem for 1 år.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning til 2025.

#### 4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

## 5. INNKOMNE SAKER

### 5.1 Individuell nedbetaling

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar muligheten for IN i Kvisla Borettslag, noe som gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned på den delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen. Dermed får andelseieren redusert sine månedlige fellesutgifter. Saken krever generelt flertall for å vedtas.

Å ha en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i et borettslag kan gi mange fordeler både for beboerne og for borettslaget som helhet. Her er en liste over fordelene:

1. **Fleksibilitet i nedbetaling:** Beboerne kan velge å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere enn fellesgjelden som helhet, noe som kan redusere deres totale rentekostnader over tid.
2. **Redusert felleskostnad:** Når en beboer betaler ned sin andel av fellesgjelden, vil felleskostnadene som går til renter og avdrag på fellesgjelden reduseres tilsvarende for den enkelte beboer.
3. **Økt forutsigbarhet:** Beboerne får bedre oversikt og kontroll over sine egne økonomiske forpliktelser ved å kunne håndtere sin del av gjelden individuelt.
4. **Økt eiendomsverdi:** Leiligheter i borettslag med IN-ordning kan være mer attraktive på markedet, fordi potensielle kjøpere kan ha større kontroll over sin økonomi og nedbetalingsplan.
5. **Tilpasset individuelle økonomiske situasjoner:** Beboerne kan tilpasse nedbetalingen av fellesgjelden etter sin egen økonomiske situasjon, noe som kan være spesielt nyttig i perioder med varierende inntekter.
6. **Større frihet ved salg:** Ved salg av leilighet i et borettslag med IN-ordning, kan kjøper velge å overta hele eller deler av fellesgjelden, noe som kan gjøre boligen mer attraktiv for kjøpere med forskjellige økonomiske situasjoner.
7. **Forbedret likviditet:** For de beboerne som velger å betale ned sin andel av fellesgjelden, vil den månedlige utgiften reduseres, noe som kan forbedre deres likviditet og økonomiske situasjon.
8. **Mulighet for refinansiering:** Beboere kan refinansiere sin andel av fellesgjelden på gunstigere vilkår, hvis deres personlige økonomiske situasjon tillater det.

Disse fordelene gjør IN-ordningen til et attraktivt alternativ for mange borettslag og deres beboere, ved å tilby større økonomisk fleksibilitet og individuell tilpasning.

Det anbefales å ta med informasjon om at borettslaget har IN-ordning i vedtektene. Dette krever 2/3-flertall. Se eventuelt sak 5.2

Denne saken har to vedlegg;

- \* Utdrag fra artikkel "Til deg som sitter i styret med høy andel fellesgjeld" fra Kommunal- og regionaldepartementet
- \* Notat angående IN utarbeidet av Boligbyggelaget Midt

Sak innmeldt av Stiklestad Eiendom.

**Forslag til vedtak:** Det vedtas mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld i Kvisla Borettslag.

## **5.2 Vedtektsendring - Individuell nedbetaling**

Om sak 5.1 ikke blir vedtatt, vil sak 5.2 utgå.

Det anbefales at Individuell nedbetaling vedtektsfestes. Dette krever 2/3-flertall.

**Forslag til vedtak:** Tilføyes vedtektene:  
1-1 Formål  
(2)  
Kvisla Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen i borettslaget.

## **5.3 Valgkomite**

Det er ønskelig at det blir konstituert valgkomite i Kvisla Borettslag.

## **5.4 Lås på dører inn til heis og trapperom**

Har allerede hatt tilfelle med hærverk så styret ønsker å få på plass lås på dører inn til heis og trapperom som tiltak på å unngå hærverk og besøk av uvedkommende.

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	323 386	0
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-12 789 059	-16 613
Kjøp / salg anleggsmidler	-200 690 890	-42 642 396
Opptak langsiktig gjeld	227 864 894	40 609 000
Avdrag langsiktig gjeld	-90 458 958	0
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	76 293 000	0
Inn/utbetaling innskudd	0	2 373 395
B. i rets endring disponible midler	218 987	323 386
C. Disponible midler UB	542 373	323 386
Omløpsmidler	1 681 381	423 573
- Kortsiktig gjeld	1 139 008	100 187
C. Disponible midler	542 373	323 386



## Resultat 2023 Kvisla Borettslag 929387724

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		783 167	0	753 640	1 800 500
Renter		3 782 664	0	2 794 324	8 276 665
TV/Internett		164 787	0	164 388	296 856
Andre driftsinntekter		442 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 172 618</b>	<b>0</b>	<b>3 712 352</b>	<b>10 374 021</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Ljønnskostnader / styrehonorar		0	0	0	70 742
Revisjonshonorar		10 748	2 265	12 000	12 000
Forretningsfjrerhonorar		85 833	0	86 267	162 440
Andre forvaltnings tjenester		496	0	5 000	10 000
Andre fremmede tjenester		36 063	0	56 667	50 000
Vedlikehold	1	131 035	0	62 500	442 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		16 215	0	0	0
TV/Internett		173 345	0	164 388	296 856
Forsikring	2	122 824	4 290	138 233	215 100
Energi og strøm		43 431	0	23 334	90 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 218	0	0	5 000
Porto		1 302	0	0	0
Kontingenter		20 934	0	13 390	24 200
Kommunale avgifter	3	280 539	0	248 750	513 600
Andre driftsutgifter	4	103 461	10 272	9 166	7 000
Bomiljø		1 154	0	0	5 000
Nedskrivning av varige driftsmidler		13 190 960	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 219 556</b>	<b>16 827</b>	<b>819 695</b>	<b>1 903 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 046 938</b>	<b>-16 827</b>	<b>2 892 657</b>	<b>8 470 083</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		891	214	0	0
Rentekostnad		3 743 011	0	2 794 324	8 276 665
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-3 742 120</b>	<b>214</b>	<b>-2 794 324</b>	<b>-8 276 665</b>
<b>Resultat som overføres fri egenkapital</b>		<b>-12 789 059</b>	<b>-16 613</b>	<b>98 333</b>	<b>193 418</b>
Av dette overføres til fond	10	-98 333	0	0	0

## Balanse 2023 Kvisla Borettslag 929387724

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 13	42 544 396	42 642 396
Bygninger	5, 13	200 788 890	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>243 333 286</b>	<b>42 642 396</b>
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	6	242 198	0
Andre kortsiktige fordringer	7	284 162	83 332
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>ø</sup> ende p <sup>3</sup> bankkonti		1 155 021	340 241
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 681 381</b>	<b>423 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 014 667</b>	<b>43 065 969</b>

## Balanse 2023 Kvisla Borettslag 929387724

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	8, 9	310 000	310 000
Annen innskutt egenkapital ved fusjon	9	441 127	441 127
Fond/ avsetninger	9, 10	98 333	0
Opptjent egenkapital	9	1 605 655	1 605 655
i rets resultat		-12 887 392	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 432 277</b>	<b>2 356 782</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	11	167 381 000	0
Annen langsiktig pantegjeld	11	10 633 936	0
Andel langs.gjeld	11	0	40 609 000
Borettsinnskudd	12	76 293 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>254 307 936</b>	<b>40 609 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		269 852	0
Annen kortsiktig gjeld		869 156	100 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 139 008</b>	<b>100 187</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>255 446 944</b>	<b>40 709 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 014 667</b>	<b>43 065 969</b>

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

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

\_\_\_\_\_  
Jannicke Steinsmo Johansen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torill Jøstad Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning  
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 fjres opp som egenkapital, hvor andelskapital fjres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen fjres 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan bl.a. benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	49 115	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 533	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	30 733	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	46 654	0
Sum	131 035	0

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

## Note 2 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringspremie	120 562	4 290
Premie sikringsfond felleskostnader	2 262	0
Sum	122 824	4 290

## Note 3 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	278 896	0
Eiendomsskatt	1 643	0
Sum	280 539	0

## Note 4 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Bank og kortgebyrer	3 764	402
Andre kostnader	99 698	9 870
Sum	103 461	10 272

## Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Kvislav. 2,10,12,14,16,18,20	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	42 544 396
i rets tilgang :	213 979 850	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	213 979 850	42 544 396
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	13 190 960	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 788 890	42 544 396
i rets nedskrivninger :	13 190 960	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2023	2022
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

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

Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger, tilsammen kr 42 544 396

## Note 6 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Restanser felleskostnader	242 198	0
Sum	242 198	0

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til p<sup>3</sup> lydende og anses som sikre fordringer.

## Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	64 160	0
Forskuddsbetalt	220 002	83 332
Sum	284 162	83 332

## Note 8 - Andelskapital

Andelsskapital er kr 5000 pr enhet, innbetalt av utbygger ved stifting. Sum kr 310 000

## Note 9 - Egenkapital

Borettslaget har negativ egenkapital grunnet større nedskrivninger bygningverdien. jf note om bygninger. Den daglige driften g<sup>3</sup> r i overskudd, samt at det er ogs<sup>3</sup> budsjettet med et overskudd for 2024. Det ansees derfor ingen fare for fortsatt drift i borettslaget.

## Note 10 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Av dette er kr 98 333 avsatt til fremtidig vedlikehold.



## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Aasen Sparebank	Aasen Sparebank	Aasen Sparebank Topplån	Aasen Sparebank	Husbanken
Formål:						
L³ nenummer:	14639491	44841636926	44841636934	44841656153	44841689337	14639693
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Rentesats:	3.873 %	4.45 %	4.60 %	6.10 %	5.85 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende halvårlig rente	pt	pt	pt	pt	Flytende halvårlig rente
Beregnet innfridd:	01.06.2053	05.05.2023	01.05.2023	01.05.2053	01.11.2035	01.11.2053
Opprinnelig lånebeløp:	95 042 400	49 525 000	3 129 000	7 713 500	2 922 500	72 338 000
L³ nesaldo 01.01:	0	0	0	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	49 525 000	3 129 000	2 064	0	0
Opptak i perioden:	95 043 000	49 525 000	3 129 000	7 713 500	2 922 500	72 338 000
L³ nesaldo 31.12:	95 043 000	0	0	7 711 436	2 922 500	72 338 000
Saldo 5 år frem i tid:	91 913 326	0	0	7 710 782	2 922 038	70 766 642

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 475 500	3 475 500
	1	3 458 000	3 458 000
	1	3 423 000	3 423 000
	1	3 422 931	3 422 931
	1	3 353 000	3 353 000
	1	3 352 933	3 352 933
	2	3 283 000	6 566 000
	1	3 282 934	3 282 934
	1	3 276 000	3 276 000
	2	3 213 000	6 426 000
	2	3 212 935	6 425 870
	1	3 177 936	3 177 936
	1	3 143 000	3 143 000
	1	3 073 000	3 073 000
	5	3 072 938	15 364 690
	1	3 003 000	3 003 000
	3	2 932 941	8 798 823
	1	2 883 942	2 883 942
	1	2 862 942	2 862 942
	2	2 792 944	5 585 888
	4	2 786 000	11 144 000
	2	2 771 944	5 543 888
	2	2 764 944	5 529 888
	1	2 694 946	2 694 946
	1	2 677 446	2 677 446
	2	2 653 000	5 306 000
	5	2 652 947	13 264 735
	7	2 554 949	17 884 643
	3	2 513 000	7 539 000
	4	2 443 000	9 772 000
	1	2 303 000	2 303 000

## Pantegjeld

Forventet m <sup>3</sup> nedlig rjking av fellesutgifter ved fjrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rjking
L <sup>3</sup> n 14639491 har fjrste avdrag 01.12.2027 med kr 1 021 494	1	3 422 931	5 671
	1	3 352 933	5 555
	1	3 282 934	5 439
	2	3 212 935	5 323
	1	3 177 936	5 265
	5	3 072 938	5 091
	3	2 932 941	4 859
	1	2 883 942	4 778
	1	2 862 942	4 743
	2	2 792 944	4 627
	2	2 771 944	4 593
	2	2 764 944	4 581
	1	2 694 946	4 465
	1	2 677 446	4 436
	5	2 652 947	4 396
	7	2 554 949	4 233
	1	2 303 000	0
	4	2 443 000	0
	3	2 513 000	0
	2	2 653 000	0
	4	2 786 000	0
	1	3 003 000	0
	1	3 073 000	0
	1	3 143 000	0
	2	3 213 000	0
	1	3 276 000	0
	2	3 283 000	0
	1	3 353 000	0
	1	3 423 000	0
	1	3 458 000	0
	1	3 475 500	0
L <sup>3</sup> n 14639693 har fjrste avdrag 01.05.2028 med kr 777 467	1	3 475 500	5 984
	1	3 458 000	5 954
	1	3 423 000	5 893
	1	3 353 000	5 773
	2	3 283 000	5 652
	1	3 276 000	5 640
	2	3 213 000	5 532
	1	3 143 000	5 411
	1	3 073 000	5 291
	1	3 003 000	5 170
	4	2 786 000	4 797
	2	2 653 000	4 568
	3	2 513 000	4 327
	4	2 443 000	4 206
	1	2 303 000	3 965
	7	2 554 949	0

Pantegjeld

	5	2 652 947	0
	1	2 677 446	0
	1	2 694 946	0
	2	2 764 944	0
	2	2 771 944	0
	2	2 792 944	0
	1	2 862 942	0
	1	2 883 942	0
	3	2 932 941	0
	5	3 072 938	0
	1	3 177 936	0
	2	3 212 935	0
	1	3 282 934	0
	1	3 352 933	0
	1	3 422 931	0
L <sup>3</sup> n 44841656153 har fjørste avdrag 01.06.2031 med kr 13 931	1	3 422 931	464
	1	3 352 933	455
	1	3 282 934	445
	2	3 212 935	436
	1	3 177 936	431
	5	3 072 938	417
	3	2 932 941	398
	1	2 883 942	391
	1	2 862 942	388
	2	2 792 944	379
	2	2 771 944	376
	2	2 764 944	375
	1	2 694 946	365
	1	2 677 446	363
	5	2 652 947	360
	7	2 554 949	346
	1	2 303 000	0
	4	2 443 000	0
	3	2 513 000	0
	2	2 653 000	0
	4	2 786 000	0
	1	3 003 000	0
	1	3 073 000	0
	1	3 143 000	0
	2	3 213 000	0
	1	3 276 000	0
	2	3 283 000	0
	1	3 353 000	0
	1	3 423 000	0
	1	3 458 000	0
	1	3 475 500	0
L <sup>3</sup> n 44841689337 har fjørste avdrag 01.02.2024 med kr -252	1	3 475 500	-39
	1	3 458 000	-39
	1	3 423 000	-38

Pantegjeld

	1	3 353 000	-37
	2	3 283 000	-37
	1	3 276 000	-37
	2	3 213 000	-36
	1	3 143 000	-35
	1	3 073 000	-34
	1	3 003 000	-34
	4	2 786 000	-31
	2	2 653 000	-30
	3	2 513 000	-28
	4	2 443 000	-27
	1	2 303 000	-26
	7	2 554 949	0
	5	2 652 947	0
	1	2 677 446	0
	1	2 694 946	0
	2	2 764 944	0
	2	2 771 944	0
	2	2 792 944	0
	1	2 862 942	0
	1	2 883 942	0
	3	2 932 941	0
	5	3 072 938	0
	1	3 177 936	0
	2	3 212 935	0
	1	3 282 934	0
	1	3 352 933	0
	1	3 422 931	0
L <sup>3</sup> n 44841689337 har fjrste avdrag 01.11.2033 med kr 33 137	1	3 475 500	5 101
	1	3 458 000	5 075
	1	3 423 000	5 024
	1	3 353 000	4 921
	2	3 283 000	4 818
	1	3 276 000	4 808
	2	3 213 000	4 716
	1	3 143 000	4 613
	1	3 073 000	4 510
	1	3 003 000	4 407
	4	2 786 000	4 089
	2	2 653 000	3 894
	3	2 513 000	3 688
	4	2 443 000	3 585
	1	2 303 000	3 380
	7	2 554 949	0
	5	2 652 947	0
	1	2 677 446	0
	1	2 694 946	0
	2	2 764 944	0
	2	2 771 944	0
	2	2 792 944	0

Pantegjeld

1	2 862 942	0
1	2 883 942	0
3	2 932 941	0
5	3 072 938	0
1	3 177 936	0
2	3 212 935	0
1	3 282 934	0
1	3 352 933	0
1	3 422 931	0

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld



### Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	76 293 000	0
Sum	76 293 000	0

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 254 307 936 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr. 243 333 286

## Resultat og balanse med noter for Kvisla Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kvisla Borettslag**

Styreleder	Jannicke Steinsmo Johnsen (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Torill Årstad Johansen (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning (sign.)	17.06.2024

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvisla Borettslag mandag 24.06.2024 kl. 18:00 - Boligbyggelaget Midt, Verdal.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

**Vedtak:**

Fremmøtte: 30

Stemmeberettigede: 25, hvorav 5 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Eva Bjørvik fra Boligbyggelaget Midt ble valgt

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Hanne Strand fra Boligbyggelaget Midt ble valgt

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

**Vedtak:**

Toril Årstad Johansen ble valgt

### 1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Revisors beretning vil bli utlevert på møtet

**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

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar kr 62 000 som styret selv fordeler seg i mellom

Enstemmig vedtatt.

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

### **4.1 Valg av styreleder**

Styreleder Jannicke Johnsen til 2024 (på valg)

#### **Vedtak:**

Styreleder Jannicke Johnsen til 2025

Enstemmig vedtatt

### **4.2 Valg av styremedlem**

Styremedlem Toril Årstad Johansen til 2025 (ikke på valg)

Styremedlem Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning ønsker å fratre sitt verv som styremedlem, men stiller til valg som varamedlem.

#### **Vedtak:**

Styremedlem Dag Arne Svendsen til 2026

Enstemmig vedtatt

### **4.3 Valg av varamedlem**

Varamedlem Aase Indal til 2024 (på valg)

Det må velges varamedlem for 1 år.

#### **Vedtak:**

Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning til 2025

Enstemmig vedtatt

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

Kvisla Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende to delegat til boligbyggelagets generalforsamling

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utpeke delegater

## 5. INNKOMNE SAKER

### 5.1 Individuell nedbetaling

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar muligheten for IN i Kvisla Borettslag, noe som gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned på den delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen. Dermed får andelseieren redusert sine månedlige fellesutgifter. Saken krever generelt flertall for å vedtas.

Sak innmeldt av Stiklestad Eiendom.

#### **Vedtak:**

Stemmer fordelte seg som følger:

Ja til IN - 3 stemmer

Nei til IN - 19 stemmer

Blank - 3 stemmer

Det vedtas ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 5.2 Vedtektsendring - Individuell nedbetaling

Om sak 5.1 ikke blir vedtatt, vil sak 5.2 utgå.

Det anbefales at Individuell nedbetaling vedtektsfestes. Dette krever 2/3-flertall.

#### **Vedtak:**

Saken utgår i sin helhet. Se vedtak gjort i sak 5.1

### 5.3 Valgkomite

Det er ønskelig at det blir konstituert valgkomite i Kvisla Borettslag.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen ønsker valgkomité, men ingen meldte seg. Styret får fullmakt med å finne kandidater.

### 5.4 Lås på dører inn til heis og trapperom

Har allerede hatt tilfelle med hærverk så styret ønsker å få på plass lås på dører inn til heis og trapperom som tiltak på å unngå hærverk og besøk av uvedkommende.

#### **Vedtak:**

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til undersøke saken, og finne en god løsning for alle.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 1945.



## Protokoll for Kvisla Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva Kristin Bjørvik (sign.)	25.06.2024
Sekretær	Hanne Strand (sign.)	25.06.2024
Protokollvitne	Torill Årstad Johansen (sign.)	25.06.2024

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Kvisla Borettslag. Ekstraordinær generalforsamling avholdes i/på Thon Hotell Verdal, Amfi onsdag 07.02.2024 16:00

### 1. Konstituering

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

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

#### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Bodil Nesseemo

#### 1.3 Valg av referent

**Forslag til vedtak:** Karin Granaune

#### 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. Korrigerert årsregnskap 2022 og revisors beretning

Regnskapet for 2022 måtte korrigeres etter ny informasjon høsten 2023.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes slik det fremlegges.

Revisors beretning tas til etterretning

### 3. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Det har kommet forespørsel om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjelden (IN-ordning). Vedlagt følger informasjon om hva dette betyr for den enkelte. Det blir mulighet til å stille spørsmål i møtet

Muligheten for nedbetaling av fellesgjeld vil gi alle en mulighet til å benytte seg av ordningen, men dette er frivillig for den enkelte.

Hvis det blir vedtak om IN vil det bli tillagt følgende punkt i vedtektene punkt 1-1 (3)

*(3) Kvisla Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.*

**Etter møtet vil det bli mulighet for et beboermøte om ønskelig.**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvisla Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvisla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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

Denne revisjonsberetningen erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 7. juli 2023. Ledelsen har avgitt nytt årsregnskap som følge av nye opplysninger av betydning for årsregnskapet pr 31.12

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 12. desember 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

---

Tore Eggen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Tore Eggen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-12 14:28:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y54ET-G8DQE-3FEYF-X7EJ5-PNVWL-6WNTF

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**Disponible midler 2022 Kvisla Borettslag 929387724**

**Disponible midler**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	-16 613	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-42 642 396	0
Opptak langsiktig gjeld	40 609 000	0
Inn/utbetaling innskudd	2 373 395	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>323 386</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>323 386</b>	<b>0</b>
Omløpsmidler	423 573	0
- Kortsiktig gjeld	100 187	0
<b>C. Disponible midler</b>	<b>323 386</b>	<b>0</b>



## Resultat 2022 Kvisla Borettslag 929387724

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		0	0	0	753 640
Renter		0	0	0	2 794 324
TV/Internett		0	0	0	164 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 712 352</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		2 265	0	0	12 000
Forretningsførerhonorar		0	0	0	86 267
Andre forvaltningstjenester		0	0	0	5 000
Andre fremmede tjenester		0	0	0	56 667
Vedlikehold	1	0	0	0	62 500
TV/Internett		0	0	0	164 388
Forsikring	2	4 290	0	0	138 233
Energi og strøm		0	0	0	23 334
Kontingenter		0	0	0	13 390
Kommunale avgifter	3	0	0	0	248 750
Andre driftsutgifter	4	10 272	0	0	9 166
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>819 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 892 657</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		214	0	0	0
Rentekostnad		0	0	0	2 794 324
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 794 324</b>
<b>Resultat som overføres fri egenkapital</b>		<b>-16 613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98 333</b>

**Balanse 2022 Kvisla Borettslag 929387724**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 9	42 642 396	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 642 396</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Aksjer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	83 332	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på bankkonti		340 241	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>423 573</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 065 969</b>	<b>0</b>

## Balanse 2022 Kvisla Borettslag 929387724

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7, 8	310 000	0
Annen innskutt egenkapital ved fusjon	8	441 127	0
Opptjent egenkapital	8	1 605 655	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 356 782</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andel langs.gjeld		40 609 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>40 609 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		100 187	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 187</b>	<b>0</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>40 709 187</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 065 969</b>	<b>0</b>

31.12.23  
Boligbyggelaget Midt

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

  
Jannicke Steinsmo Johnsen  
Leder

  
Torill Arstad Johansen  
Styremedlem

  
Aase Indal  
Vara med godkjenningsrett

  
Yvonne Cecilie Wulfsberg Rønning  
Styremedlem

Kvisla Borettslag

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

### Note 1 - Vedlikehold

**2022**                      **2021**

### Note 2 - Forsikring

**2022**                      **2021**

Forsikringspremie	4 290	0
<b>Sum</b>	<b>4 290</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Kommunale avgifter

**2022**                      **2021**

### Note 4 - Andre driftsutgifter

**2022**                      **2021**

Bank og kortgebyrer	402	0
Andre kostnader	9 870	0
<b>Sum</b>	<b>10 272</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

		Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :		0
Årets tilgang :		42 642 396
Årets avgang :		0
		42 642 396
Anskaffelseskost pr.31.12:		0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:		0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:		42 642 396
Bokført verdi pr.31.12:		2022
Anskaffelsesår :		
Antatt levetid i år :		

Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

## Noter 2022 Kvisla Borettslag 929387724

### Note 6 - Andre fordringer

	2022	2021
Forskuddsbetalt	83 332	0
<b>Sum</b>	<b>83 332</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Andelskapital

Andelsskapital er kr 5000 pr enhet, innbetalt av utbygger ved stifting. Sum kr 310 000

### Note 8 - Egenkapital

Innskutt egenkapital består av andelskapital og innskutt egenkapital fra innfusjonert selskap. Innskutt egenkapital fra innfusjonert selskap består av aksjekapitalen og overkursen fra overdragende selskap. Tilsammen kr 441 124  
Annen egenkapital består av egenkapital fra innfusjonert selskap og årets resultat. Annen egenkapital fra innfusjonert selskap består av annen egenkapital fra overdragende selskap. Tilsammen kr 1 605 655.

### Note 9 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 40 609 000 gjeld til utbygger som gjøres opp på overdragelsetidspunktet.

Kvisla borettslag  
Postboks 213  
7651 VERDAL

Saksnr  
14639491 1

**LÅN OPPF MILJØV BOLIGER - ANNUITETSLÅN - FLYT**

Lånebeløp i kr	95,043,000			
Etabl.gebyr i kr	600	Effektiv rente i %		2.991
Løpetid i år	30	Gebyr pr. termin i kr		40.00
Avdragsfri periode i år	4	Totalkostnad	148,552,832.44	
Terminer pr år	2	Herav renter og gebyrer	53,510,432.44	

For tiden er den flytende renten 2,968%. Denne betalingsplanen forutsetter uendret rente resten av lånets løpetid. Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget. For tiden fastsettes renten på grunnlag av renteutviklingen i markedet.

Tabellen nedenfor viser hva som må betales i renter, avdrag og evt. gebyrer for hver termin i hele lånets løpetid.

TERMIN/ÅR	RENTER/GEBYR	AVDRAG	Å BETALE	RESTGJELD
01.12.2023	1,623,009	0	1,623,009	95,043,000
01.06.2024	1,411,132	0	1,411,132	95,043,000
01.12.2024	1,410,478	0	1,410,478	95,043,000
01.06.2025	1,405,959	0	1,405,959	95,043,000
01.12.2025	1,414,342	0	1,414,342	95,043,000
01.06.2026	1,406,613	0	1,406,613	95,043,000
01.12.2026	1,414,342	0	1,414,342	95,043,000
01.06.2027	1,406,613	0	1,406,613	95,043,000
01.12.2027	1,414,342	1,221,433	2,635,775	93,821,567
01.06.2028	1,392,998	1,242,778	2,635,776	92,578,789
01.12.2028	1,373,909	1,261,867	2,635,776	91,316,922
01.06.2029	1,350,841	1,284,934	2,635,775	90,031,988
01.12.2029	1,339,775	1,296,001	2,635,776	88,735,987
01.06.2030	1,313,274	1,322,501	2,635,775	87,413,486
01.12.2030	1,300,810	1,334,966	2,635,776	86,078,520
01.06.2031	1,273,945	1,361,830	2,635,775	84,716,690
01.12.2031	1,260,680	1,375,096	2,635,776	83,341,594
01.06.2032	1,237,403	1,398,372	2,635,775	81,943,222
01.12.2032	1,216,077	1,419,699	2,635,776	80,523,523
01.06.2033	1,191,180	1,444,595	2,635,775	79,078,928
01.12.2033	1,176,786	1,458,989	2,635,775	77,619,939
01.06.2034	1,148,764	1,487,012	2,635,776	76,132,927
01.12.2034	1,132,947	1,502,828	2,635,775	74,630,099
01.06.2035	1,104,516	1,531,259	2,635,775	73,098,840
01.12.2035	1,087,798	1,547,977	2,635,775	71,550,863



## 14639491 1 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ÅR	RENTER/GEBYR	AVDRAG	Å BETALE	RESTGJELD
01.06.2036	1,062,347	1,573,429	2,635,776	69,977,434
01.12.2036	1,038,505	1,597,270	2,635,775	68,380,164
01.06.2037	1,011,550	1,624,226	2,635,776	66,755,938
01.12.2037	993,412	1,642,363	2,635,775	65,113,575
01.06.2038	963,678	1,672,098	2,635,776	63,441,477
01.12.2038	944,090	1,691,685	2,635,775	61,749,792
01.06.2039	913,896	1,721,879	2,635,775	60,027,913
01.12.2039	893,294	1,742,481	2,635,775	58,285,432
01.06.2040	865,397	1,770,379	2,635,776	56,515,053
01.12.2040	838,723	1,797,052	2,635,775	54,718,001
01.06.2041	809,453	1,826,323	2,635,776	52,891,678
01.12.2041	787,102	1,848,672	2,635,774	51,043,006
01.06.2042	755,442	1,880,333	2,635,775	49,162,673
01.12.2042	731,612	1,904,163	2,635,775	47,258,510
01.06.2043	699,434	1,936,341	2,635,775	45,322,169
01.12.2043	674,463	1,961,312	2,635,775	43,360,857
01.06.2044	643,813	1,991,962	2,635,775	41,368,895
01.12.2044	613,954	2,021,822	2,635,776	39,347,073
01.06.2045	582,079	2,053,696	2,635,775	37,293,377
01.12.2045	554,989	2,080,786	2,635,775	35,212,591
01.06.2046	521,163	2,114,612	2,635,775	33,097,979
01.12.2046	492,559	2,143,216	2,635,775	30,954,763
01.06.2047	458,150	2,177,626	2,635,776	28,777,137
01.12.2047	428,262	2,207,513	2,635,775	26,569,624
01.06.2048	394,516	2,241,260	2,635,776	24,328,364
01.12.2048	361,072	2,274,703	2,635,775	22,053,661
01.06.2049	326,267	2,309,508	2,635,775	19,744,153
01.12.2049	293,845	2,341,929	2,635,774	17,402,224
01.06.2050	257,581	2,378,195	2,635,776	15,024,029
01.12.2050	223,607	2,412,168	2,635,775	12,611,861
01.06.2051	186,687	2,449,089	2,635,776	10,162,772
01.12.2051	151,268	2,484,507	2,635,775	7,678,265
01.06.2052	114,038	2,521,737	2,635,775	5,156,528
01.12.2052	76,562	2,559,213	2,635,775	2,597,315
01.06.2053	38,460	2,597,315	2,635,775	0

Lengden på første termin avhenger av utbetalingsdato og vil variere fra 6 til 7 måneder. Renten beregnes etterskuddsvis.

Av renter og avdrag som ikke betales i rett tid, betales det forsinkelsesrente.

Post: Postboks 1404  
8002 BODØ

Besøk: Grønland 53, Drammen

Kontonr: 7694 05 20076

Org. nr: 942 114 184

post@husbanken.no

Tlf: 22961600

Fax: 32262700



## Verdal kommune

Plan, bygg og arealforvaltning

ARCON PROSJEKT AS

Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

## FERDIGATTEST

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

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2023/5074	Pål Anders Martinussen Mob:47468912	13.11.2023

### Godkjent - Ferdigattest - Nye leilighetsbygg, Kvislavegen 16, 18 og 20 - 23/139 Kvislavegen 16

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 30.10.2023.

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for følgende tiltak:**

- Nye leilighetsbygg, Kvislavegn 16, 18 og 20

#### Merknader:

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

Pål Anders Martinussen

Postboks 24, 7651 Verdal | Besøksadresse: Rådhusgata 2  
Telefon: 74 04 82 00 | Org.nr.: | [postmottak@verdal.kommune.no](mailto:postmottak@verdal.kommune.no) |  
[Sikker digital post med eDialog](#) | [www.verdal.kommune.no](http://www.verdal.kommune.no)

**STERK**  
FORTID  
**STOLT**  
FRAMTID

*Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Kopi til:

STIKLESTAD EIENDOM AS

INNHERRED RENOVASJON IKS

Anne Lovise Liaklev

Tor Reidar Wigen

Svenn-Erik Grankvist

Bente Stornes Bjartnes

# VEDLEGG E1



BRA		
Name	Area	Level
Leilighet A	80.5 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet B	73.6 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet C	73.6 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet D	84.5 m <sup>2</sup>	1. Etasje
1. Etasje 4	312.1 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet E	80.5 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet F	73.6 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet G	73.6 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet H	84.5 m <sup>2</sup>	2. Etasje
2. Etasje 4	312.1 m <sup>2</sup>	

Revisjon:	Rev.:	Dato:	Sign.:	Rev.:
Oppdragsnavn:	Sikklestad eiendom AS	Program:	GL	
Prosjekt:	Kvislavegen 16	Tagg:	KO	
Tegningssett:	Plan 1. etg Innredning	Kontor:		
Prosjekt:	3746-110	Dato:	0.06.22	
Tagg nr:	A29-01	Form:	A2	
Rev. nr:		Målestokk:	1:100	

**ARCON**  
 PROSJEKT AS  
 ASSTONVEIEN 10  
 0414 KJELLER  
 TLF: 022 22 22 22  
 WWW.ARCONPROSJEKT.NO

21.06.2022 12:37:30

# VEDLEGG E2



Name	Area	Level
Leilighet A	80.5 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet B	73.6 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet C	73.6 m <sup>2</sup>	1. Etasje
Leilighet D	84.5 m <sup>2</sup>	1. Etasje
1. Etasje 4	312.1 m <sup>2</sup>	
Leilighet E	80.5 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet F	73.6 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet G	73.6 m <sup>2</sup>	2. Etasje
Leilighet H	84.5 m <sup>2</sup>	2. Etasje
2. Etasje 4	312.1 m <sup>2</sup>	

**ARCON**  
PROSJEKT 1 & 2

ARCON PROSJEKT 1 & 2  
KONTORENE  
KVALIFISERT  
KONSTRUKTIV  
KONSTRUKTIV  
KONSTRUKTIV

Revisjon: **Stiklestad eiendom AS**  
**Kvislavegen 16**  
**Plan 2. etg Innredning**

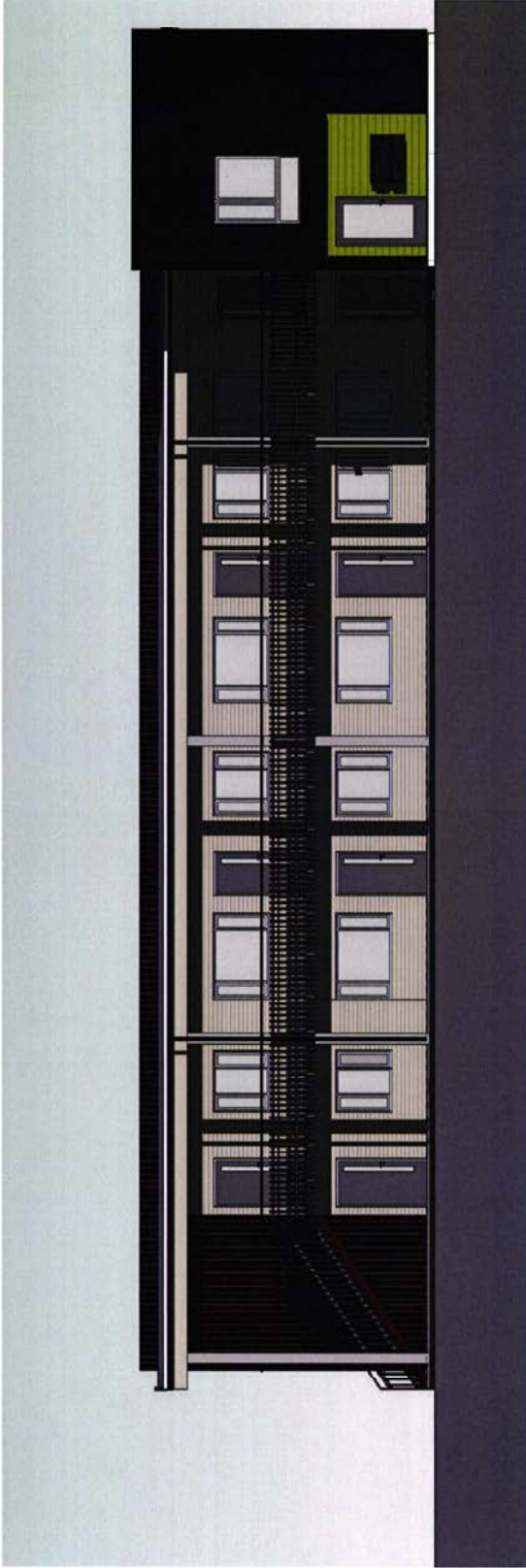
Oppdragsnavn: **Stiklestad eiendom AS**  
 Prosjekt: **Kvislavegen 16**  
 Tegningstype: **Plan 2. etg Innredning**

Dato: **10.06.22**  
 Form: **A2**  
 Skala: **1:100**

Prosjekt: **3746-110** Tegning: **A29-02** Rev: **A2**

Dato: **23.06.2022** 13:27:23

# VEDLEGG E3

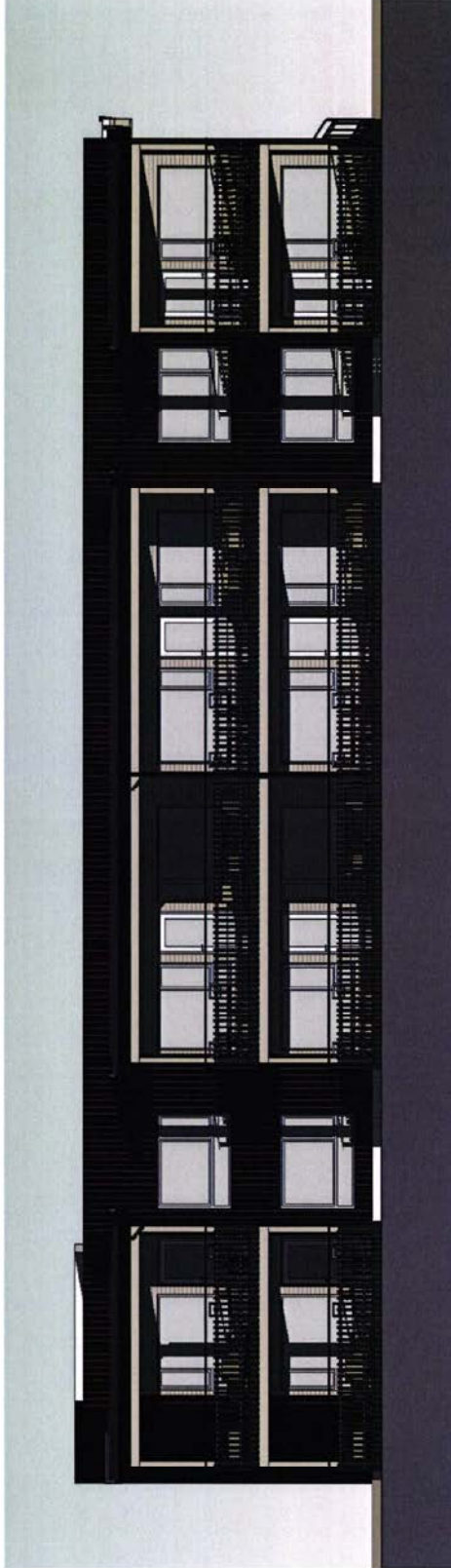


TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Revisjon:	Retting:	Date:		Sign:	Klr.:
		Oppdragsgiver: <b>Stiklestad eiendom AS</b>		Proj annr: <b>GL</b>	
		Prosjekt: <b>Kvislavegen 16</b>		Tegn: <b>GL</b>	
		Tegningstittel: <b>Fasade mot nord</b>		Kontr: <b>Goodkj</b>	
		Prosjekt nr: <b>3746-110</b>	Tegn nr: <b>A30-01</b>	Rev:	
		12.08.2022 10:49:19		Format: <b>A3</b>	
 <p><b>ARCON</b> PROSJEKT AS</p> <p>ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NARVØS VEBDAL, TRONDHEIM Telefon: 74 11 65 65 E-post: arcon@arcon.no www.arcon.no</p>		Date: <b>08.03.22</b> Målestokk: <b>1:100</b>			



# VEDLEGG E4



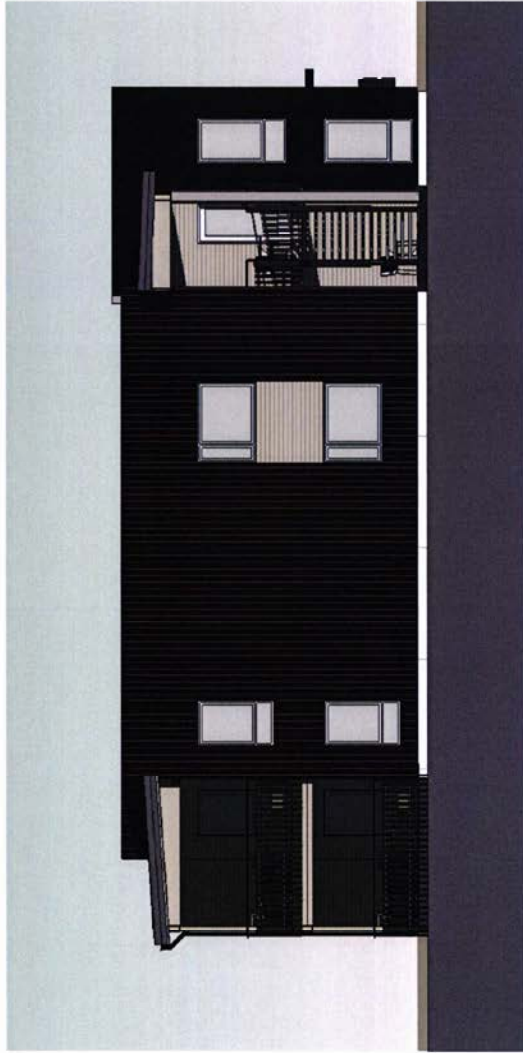
TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Knr.:
Oppdragsgiver: <b>Stiklestad eiendom AS</b>		Prosj. anv: <b>GL</b>		
Prosjekt: <b>Kvislavegen 16</b>		Tegn: <b>GL</b>		
Tegningstittel: <b>Fasade mot sør</b>		Kontr: <b>Godkj.</b>		
Prosjektnr: <b>3746-110</b>		Dato: <b>08.03.22</b>		
Tegn.nr: <b>A30-02</b>		Målestokk: <b>1:100</b>		
Rev.:		Format: <b>A3</b>		
Prosjekt nr: <b>3746-110</b>		Tegn nr: <b>A30-02</b>		
Tegn nr: <b>A30-02</b>		Rev.:		
12.08.2022 10:49:22				



ARCON PROSJEKT AS  
 ARKITEKTER OG  
 RÅDGIVER  
 NÅRHOVINGEN 10  
 7411 HESDAL | TRONDHEIM  
 T: +47 71 66 66  
 E: info@arcon.no  
 Web: www.arcon.no

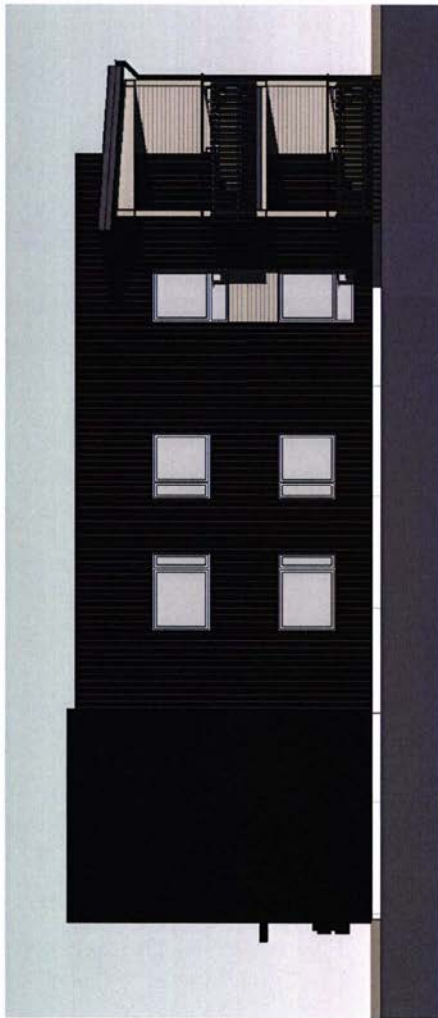
# VEDLEGG E5



TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Revisjon:	Retting:	Date:	Sign:	Kr.:
Oppdragsgiver: <b>Stiklestad eiendom AS</b>		Prosj.anavn: <b>GL</b>		
Prosjekt: <b>Kvislavegen 16</b>		Tegn: <b>GL</b>		
Tegningstittel: <b>Fasade mot øst</b>		Kontr: <b>GL</b>		
Prosjektnr: <b>3746-110</b>		Date: <b>08.03.22</b>		
Tegn.nr: <b>A30-03</b>		Målestokk: <b>1:100</b>		
Rev: <b>12.08.2022 10:49:25</b>		Format: <b>A3</b>		
				
<small>                 ANSETTER OG                  RÅDGIVER                  MAURICE HERDAL   TRONDHEIM                  Telefon: 74 21 66 95                  E-post: <a href="mailto:arcon@arcon.no">arcon@arcon.no</a>                  Web: <a href="http://www.arcon.no">www.arcon.no</a> </small>				

# VEDLEGG E6



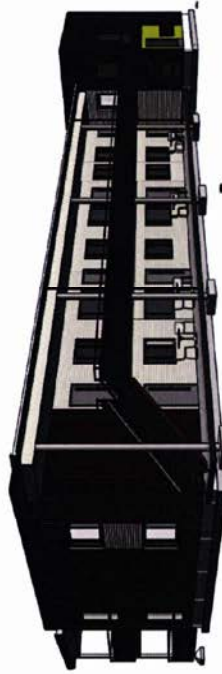
TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Knr:
Oppdragsgiver: <b>Stiklestad eiendom AS</b>		Proj.ansv: <b>GL</b>		
Prosjekt: <b>Kvislavegen 16</b>		Tegn: <b>GL</b>		
Tegningsattil: <b>Fasade mot vest</b>		Kontr: <b>GL</b>		
		Geokj:		
Prosjektnr: <b>3746-110</b>		Tegn.nr: <b>A30-04</b>		Rev. <b>A3</b>
Tegningstittel: <b>Fasade mot vest</b>		Format: <b>A3</b>		
Prosjektstart: <b>12.08.2022 10:49:23</b>		Målestokk: <b>1:100</b>		
Prosjekt avsluttet: <b>08.03.22</b>		Målestokk: <b>1:100</b>		



ARCON PROSJEKT AS  
 RAMBOLL TILBYR  
 HANNOG I VERDAL | TRONDHEIM  
 Telefon: 74 21 66 66  
 E-post: arcon@arcon.no  
 Web: www.arcon.no

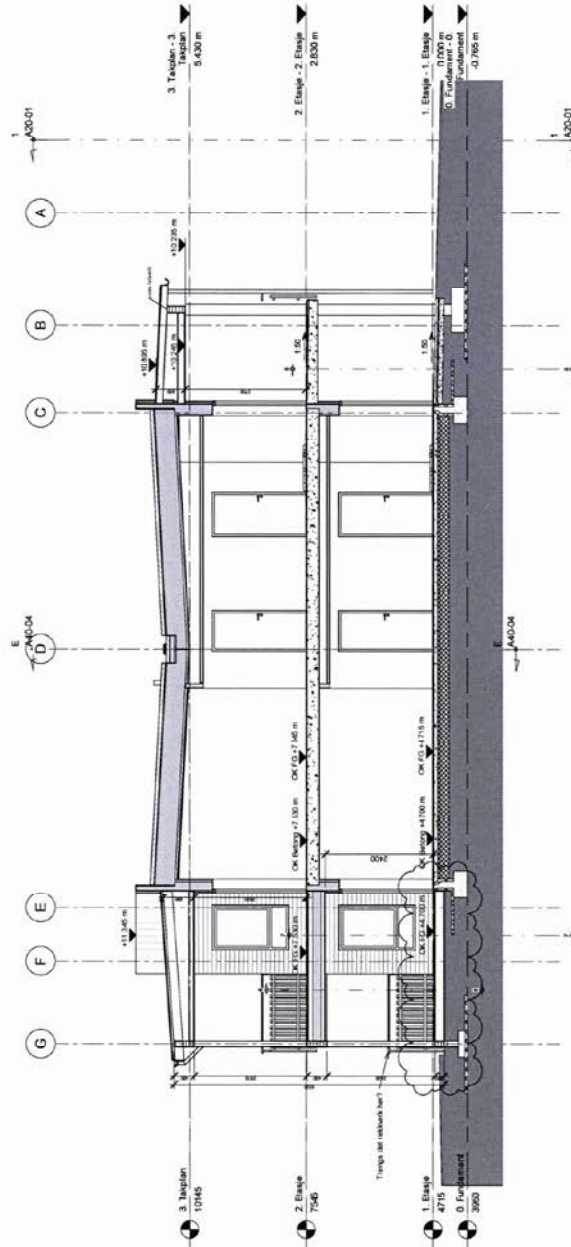
**VEDLEGG E7**



TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Knr.:
		Oppdragsgiver: <b>Stiklestad eiendom AS</b> Prosjekt: <b>Kvislavegen 16</b> Tegningsattil: <b>Perspektiv</b>		
ARCON PROSJEKT AS RÅDGIVER OG TILHØRER MARCO VERDAL   TRONDHEIM Telefon: 74 21 66 88 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Prosjektnr: <b>3746-110</b> Tegn.nr: <b>A32-02</b> Rev:	Prosj.ansv: <b>GL</b> Tegn: <b>GL</b> Kontr: <b>Godkj.</b> .. Dato: <b>01.03.22</b> Målestokk:	Form: <b>A3</b>
		12.08.2022 10:48:32		

# VEDLEGG E8



Arkiv		Dato		Rev. No.	
A40-01		Arbeidstegning			
Prosjekt			Sikkestad eiendom AS		
Prosjekt			Kvisavegen 16		
Oppdragsnr.			Snit1 A-A		
Prosjektleder			3746-130		
Oppdragsnr.			A40-01		
Dato			12.08.22		
Rev. No.			A21		
Rev. Beskr.			1.50		



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.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvislavegen 16	H0203	23/139	74	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIDSETH RONNY 271071*****	Eiendomsrett 1/2	Kvislavegen 16 7654 VERDAL	Bosatt
GRIDSETH WENCHE HØYEM 270869*****	Eiendomsrett 1/2	Kvislavegen 16 7654 VERDAL	Bosatt

### Vegadresse: Kvislavegen 16

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	205 Haug	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301108543		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	13.11.2023

### 1: Bygning 301108543: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 13.11.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	677
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	677
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	566,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.09.2022	27.09.2022
Midlertidig brukstillatelse	21.09.2023	09.10.2023
Ferdigattest	13.11.2023	14.11.2023
Endre bygningsdata	14.11.2023	14.11.2023

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------



H02	4	338,5	0	338,5	0	0	0
H01	4	338,5	0	338,5	0	0	0

### Borettslag

Navn	KVISLA BORETTSLAG	Org.nr	929387724
Adresse	Postboks 213, 7651 VERDAL	Ant. andeler	1

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	23/139	1108.9	
Grunneiendom	23/146	310.8	
Grunneiendom	23/145	1590.8	
Grunneiendom	23/141	1189.7	
Grunneiendom	23/144	1080.9	
Grunneiendom	23/143	106	
Grunneiendom	23/142	368.8	
Grunneiendom	23/140	1083.6	
Grunneiendom	23/148	2416.8	



# Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 24.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvislavegen 16, 7654 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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
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	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 109 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_140
	<b>KPFare</b>	Flomfare
	<b>Delareal</b>	1 109 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig
	<b>Områdenavn</b>	B7

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018001
<b>Navn</b>	Kvislaparken
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.05.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3512/2018001-B.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3512/2018001-B.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 96 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringsplasser <b>Feltnavn</b> f_SPP6
	<b>Delareal</b> 43 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Feltnavn</b> f_SVG3
	<b>Delareal</b> 199 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H370_4 <b>Faresone</b> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	<b>Delareal</b> 747 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BBB17
	<b>Delareal</b> 199 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
	<b>Delareal</b> 108 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkering <b>Feltnavn</b> f_SPA2
	<b>Delareal</b> 114 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse <b>Feltnavn</b> BG1
	<b>Delareal</b> 43 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H190 <b>RPSikring</b> Andre sikringssoner
	<b>Delareal</b> 53 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H220



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

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

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# 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**

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### VERDAL:



**PÅL SVERRE  
FIKSE**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 951 60 823  
psf@grong-sparebank.no



**INA KVERNMO  
KLAUSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 970 97 678  
ikl@grong-sparebank.no



**MORTEN  
KVÅLE**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 482 95 179  
mok@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 • [www.grong-sparebank.no](http://www.grong-sparebank.no)

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Kvislavegen 16  
7654 VERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Tuset**Oppdragsnummer:****Telefon:** 919 19 207  
**E-post:** marius.tuset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre