

aktiv.



Grims gate 16A, 7654 VERDAL

Lekker enebolig med oppgradert standard fra 2022. Nydelig utsikt og gode solforhold. Leieinntekt på 8.000,-. Garasje.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 774 501,-
Omkostn.: Kr 7 890,-
Total ink omk.: Kr 6 172 391,-
Felleskostn.: Kr 21 927,-
Selger: Gøran Skrove
Oda Ulvin Kvitvang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 154/187 kvm
Tomtstr.: 3794.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 322
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1709260039

Lekker enebolig med oppgradert standard fra 2022.

Velkommen til Grims gate 16!

Enebolig fra 2022 med gjennomgående høy standard og påkostede materialvalg. Meget fin beliggenhet kort veg fra barnehage, barneskole og sentrum. Ytterst på rekka med utsikt mot sjøen. Flotte turområder like utenfor døra.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Skattefri leieinntekt (om man selv bor i boligen). Medfølger leieavtale 8.000,- pr. mnd med 3 mnd oppsigelsestid.
- Oppgradert kjøkken fra JKE.
- Vesentlig påkostet fra standardleveranse i 2022.
- Garasje med sportsbod.
- 3 soverom. Mulighet for å ordne et ekstra soverom i 2. etg.
- Romslig terrasse med flott utsikt mot sjøen.
- I ytterkant av feltet med skjermet hage og uteområde.
- Kort veg til barnehage og barne-ungdomsskole. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Boligopplysninger	78
Vedtekter	80
Innkalling årsmøte 2026	89
Innkalling årsmøte 2025	102
Protokoll 2025	117
Matrikkelrapport	120
Ferdigattest	126
Bygningsskisser	127
Planopplysninger	144
Kart	146
Nabolagsprofil	150
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 187 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, soverom, soverom/tv-stue, vaskerom/tekniskrom, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, gang leilighet og bad leilighet

BRA-e: 33 kvm Garasje og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

43 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: BRA-e, er arealet for to utvendig boder og garasje.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Endringer

1. etasje: Ytterdørens plassering er endret. Tidligere plassering av ytterdør er erstattet med vindu.

2. etasje: Tidligere vindu er erstattet med balkongdør. Det er etablert takterrasse over inngangsparti og bod

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

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

tilstandsrapport.

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3794.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grims gate 16A i Verdal, i et etablert boligområde med kort avstand til sentrum og lokale servicetilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Ydsedalen, kun 7 minutters gange unna. Verdal stasjon ligger 22 minutter unna til fots, og tilbyr

togforbindelser til blant annet Trondheim Værnes, som nås på cirka 1 time og 1 minutt.

Skoler og barnehager er godt representert i området. Verdalsøra barneskole og ungdomsskole ligger begge innen 11 minutters gangavstand, mens Ørmelen skole og Verdal videregående skole er henholdsvis 6 og 5 minutter unna med bil. For de yngste finnes Knøttene idrettsbarnehage kun 5 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Suljordet Verdal og Coop Mega Verdal er lett tilgjengelige, med henholdsvis 16 og 17 minutters gangavstand.

Området byr også på gode turmuligheter og sportsfasiliteter, med Ydsedalen aktivitetsområde og Verdalsøra barne- og ungdomsskole som tilbyr ballspill, fotball og friidrett innen 10 minutters gangavstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/Frode Bjartnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2022 over to etasjer, med en utleieleilighet i første etasje. En garasje og bod er bygget som en fortsettelse av boligen. Bygningen har en støpt plate på mark. Grunnmuren er en ringmur med et pålagt metallbeslag av blikk. Informasjon om drenering er begrenset, og det er ikke kjent om det er lagt drenering eller hvilke materialer som eventuelt er benyttet. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk fra byggeåret og er kledd med stående bordkledning. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, hvor bærende elementer og oppbygging av isolering og lufting ikke er kjent. Taket har nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Etasjeskillene består av en støpt plate på mark i første etasje og trebjelkelag mellom etasjene. Boligen har malte trevinduer med isolerglass og 3-lags glass. Ytterdørene er malte hovedytterdører, og det er malte balkongdører av tre med glass. Det er en takterrasse over garasje, bod og inngangsparti. Denne terrassen danner takteking for de underliggende rommene og er tekket med asfaltpapp. Overflaten består av et plassbygd spaltegulv av impregnerte materialer. Rekkverket er av glass og tre med stående kledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Registrert liten avstand mellom kledning og terreng. Det kan føre til fukt i

underkant kledning. I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m.

- 2. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- 2. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon

Avvik: Skinne i himlingen for skyvedører, står slik at dør på ventilasjonsaggregatet ikke kan åpnes.

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking

- Takkonstruksjon/Loft

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 20.04.2026, utført av takstingeniør Frode Bjartnes

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja
Beskrivelse: Utleiedel med soverom, bad, stue/kjøkken.

30.1. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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

Beskrivelse: Brukt feil spiker på bordkledning. Har fått utvidet garanti fra grande på 5 år. Det er ikke montert komfyrvakt.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Gang, soverom, soverom/tv-stue, vaskerom/tekniskrom, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, gang leilighet og bad leilighet

BRA-e 33 kvm: Garasje og 2 boder

2. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA 43 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro/stekeovn, stekeovn og vannstoppsystem er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken leilighet 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser i dusjhjørne og våtromstapet/belegg på resterende vegger. Taket har malte plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ventilasjonen er balansert, med tilluft ved dørterskel.

Bad leilighet 1. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har malte plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelingsskap. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ventilasjonen er balansert med tilluft ved dørterskel. Det ble registrert tegn på fuktskader nederst på våtromsplater, og eier bekrefter at disse platene vil bli byttet før overtakelse.

Vaskerom/teknisk rom 1. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har

malte plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, rørfordelingsskap, ventilasjonsaggregat og el-kolbe for gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ventilasjonen er balansert med tilluft ved dørterskel. Det er registrert noe skader i malingen og manglende taklist over el-kolbe for gulvvarme.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis. I leiligheten er det gulvbelegg.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Det er registrert noen små sår i gulvbelegget og på overflatene på vegger i leiligheten.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekraner og vannmåler er i rørskap. Det er montert et rørskap i leiligheten og to på vaskerommet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert på vaskerom/teknisk rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken på 194 liter fra 2021 er plassert på vaskerom i 1. etasje. I leiligheten er det en varmtvannstank på 80 liter fra 2021, plassert på badet.
- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe fra 2022 på soverommet i 2. etasje.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren gulvvarme med en el-kolbe. Fordelingsskap og el-kolbe er plassert på vaskerom i 1. etasje.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 20.04.2026, utført av takstingeniør Frode Bjartnes

Innbo og løsøre

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

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

Følgende medfølger ikke selv om de er fastmontert:

- Lampe over spisebord.
- 2 stk utelamper.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Eier opplyser om at filter ble byttet i 2025.

2022:

- Det er installert en luft til luft varmepumpe på soverommet i 2. Etasje.
- Det er installert el-bil lader i garasje.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Asfaltering gårdsplasser

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/internett i borettslaget

Parkering

I garasje og på egen gårdsplass

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Skadeforsikring AS, polisenummer 1115989

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingssystemet består av vannbåren gulvvarme med el-kolbe, varmepumpe, og elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg: Anlegget er ikke kontrollert. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

3 774 501 (Andel av fellesgjeld)

6 164 501 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

7 890 (Omkostninger totalt)

24 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

27 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 172 391 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 189 291 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 192 091 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 288 480 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 153 919 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 21 927 kr i måneden
- Felleskostnader: 16 829 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 4 199 kr i måneden
- TV/Internett: 399 kr i måneden
- Vannmåler: 500 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 21 927

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 6 år.

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er: 26 176,-.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 3 774 501

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 44841589367, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 428

Saldo per 20.04.2026: 29 457 217

Andel av saldo: 3 774 501

Første termin: 01.01.2022Neste avdrag: 01.01.2032 (siste termin 01.12.2061)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2032 utgjøre ca kr 4 249,00 per måned for denne boligen

Rentekost. fellesgjeld

Kr 16829

Andel fellesformue

Kr 71 534

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nestvold Idyll Borettslag

Organisasjonsnummer

927235358

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Nestvold Idyll Borettslag er et borettslag i Verdal kommune. Borettslaget består av 8 andeler. Organisasjonsnummeret er 927235358.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt. Selskapets hjemmeside er www.bomidt.no.

Vedtatte saker:

- Styret peker ut et medlem som møter i generalforsamlingen til Boligbyggelaget Midt.

Pågående saker:

- Bytte av revisor: EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026. Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS.

- Det er avsatt kr 50 000 av årets overskudd til fremtidig vedlikehold. Total avsetning er på kr. 150 000.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44841589367, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-04-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 428

Saldo per 20-04-2026: kr 29457217

Andel av saldo: kr 3774501

(siste termin 01-12-2061)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (50 000,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (124 519,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Bytte av revisor

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører. Ta kontakt med styrets leder for avklaring.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 322 i Verdal kommune. Andelsnr. 8 i Nestvold Idyll
Borettslag med orgnr. 927235358

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5038/16/322:

16.03.1901 - Dokumentnr: 900131 - Skjønn
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1905 - Dokumentnr: 900379 - Skjønn
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1905 - Dokumentnr: 900380 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

02.04.2019 - Dokumentnr: 385989 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:1

Elektronisk innsendt

12.11.2021 - Dokumentnr: 1429349 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:323

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:324

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:325

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:326

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:327

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:328

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:16 Bnr:329

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: 1. etasje: Ytterdørens plassering er endret. Tidligere plassering av ytterdør er erstattet med vindu. 2. etasje: Tidligere vindu er erstattet med balkongdør. Det er etablert takterrasse over inngangsparti og bod.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Nestvoldjordet (plan-ID 2012012), som er en områderegulering. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 29.05.2017

Eiendommen følger Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, med ikrafttredelse 29.05.2017. Et delareal på 3794 kvm er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn B5.

I følge dokumentet er Kommuneplanens arealdel (ID 2022001) under arbeid.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

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

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 3 200 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtagelse per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 5 500 Fotograf
- 4 880 Opplysninger forretningsfører avg pliktig

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 85 925

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

18.05.2026

















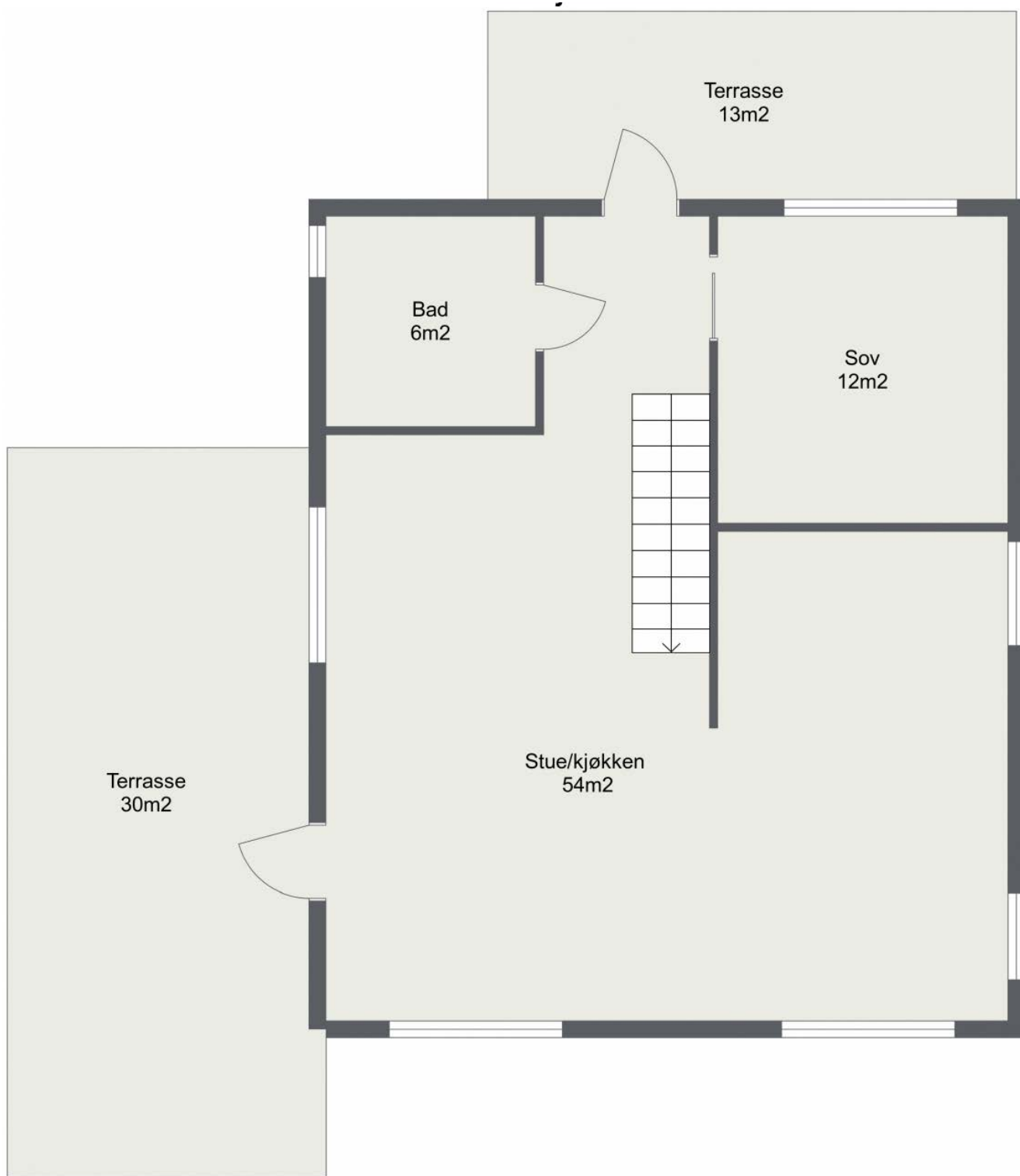












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grims gate 16A , 7654 VERDAL

 VERDAL kommune

 gnr. 16, bnr. 322

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22268-1085

Referansenummer: HA2038

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Bjartnes



Norconsult 

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Frode Bjartnes

frode.bjartnes@norconsult.com

906 68 190

Norconsult 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 2022 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som benyttes på denne type boliger.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig over 2 etasjer med utleieleilighet i 1. Etasje.

Garasje og bod bygd som en fortsettelse av boligen.

Støpt plate på mark med ringmuren, pålagt metallbeslag.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående kledning.

Flatt tak med asfaltpapptekking.

Vindu med isolerglass.

Takterrasse over garasje, bod og inngangsparti.

Oppvarming med vannboren gulvvarme med el-kjele/kolbe, varmepumpe og varmekabler på bad, og vaskerom.

HOVEDKONKLUSJON

Nyere enebolig, godt vedlikeholdt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

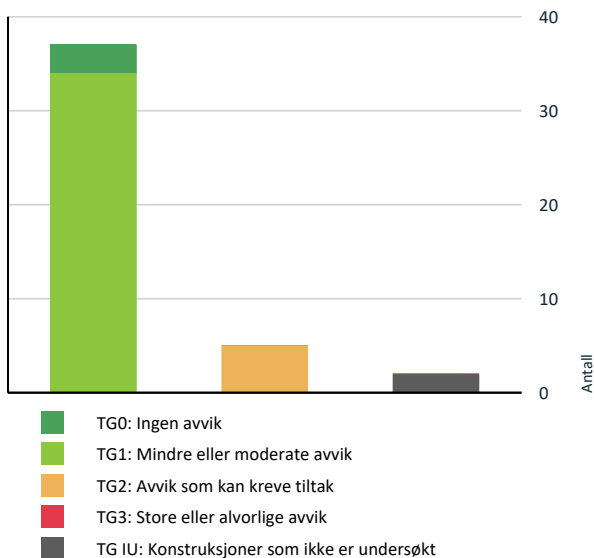
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringer

1. etasje: Ytterdørens plassering er endret. Tidligere plassering av ytterdør er erstattet med vindu.
2. etasje: Tidligere vindu er erstattet med balkongdør. Det er etablert takterrasse over inngangsparti og bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert liten avstand mellom kledning og terreng. Det kan føre til fukt i underkant kledning. I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Skinne i himlingen for skyvedører, står slik at dør på ventilasjonsaggregatet ikke kan åpnes.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Eiendommen ligger innenfor et kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire. Slike områder er basert på overordnede geologiske vurderinger, og innebærer ikke at kvikkleire er påvist på eiendommen. Ved eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider bør grunnforhold vurderes nærmere.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapptekking.
Bemerkes at tekking ikke er besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når tilkomst er etablert.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt, da et var pent vær på befaringen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert liten avstand mellom kledning og terreng.

Det kan føre til fukt i underkant kledning. I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten avstand mellom terreng og underkant av kledning kan føre til økt fuktbelastning, med risiko for fuktopptrekk, råteskader og redusert levetid på kledning.

Det er viktig med jevnlig vedlikehold av kledningens endeved, herunder kontroll, rengjøring og behandling med egnet overflatebehandling. Endeved bør holdes godt beskyttet mot fukt for å redusere risiko for skader, spesielt der kledningen ligger nær terreng.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Stemplet 2021 i glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører av tre med glass.
Glass i balkongdører stemplet 2021

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasser danner takteking til underliggende rom som er garasje/bod og inngangsparti. Terrasser er tekket med asfaltpapp som er ført opp bak kledning på yttervegg, med fall og avrenning ut til renne i front.
Overlagt med plassbygd spaltegulv av impregnerte materialer, tilstand på primærteking vites ikke.
Rekkverk av glass og tre med stående kledning.
Det er viktig med jevnlig kontroll av teking under spaltegulv, samt rengjøring for å sikre rask avrenning.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Parkett og flis. I leilighet gulvbelegg.

Vegg: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Det registres noen små sår i gulvbelegget og på overflatene på vegger, i leiligheten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

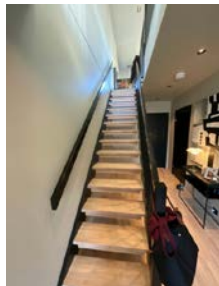
Støpt plate på mark i 1. Etasje og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 7 mm på hele planet på stue, kjøkken og gang. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er rettløpstrapper, med malte vanger og rekkverk, med trinn av eik.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen sorte og hvite fyllingsdører med glatt overflate.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malte plater.
Det registreres noe skader i malingen og manglede taklist over el- kolbe for gulvvarme.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, rørfordelingsskap, ventilasjonsaggregat og el-kolbe for gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malte plater.

Det ble registrert tegn på fuktskader nederst på våtromsplater på befaringen. Eier bekrefter at disse platene vil bli byttet før overtakelse av boligen.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

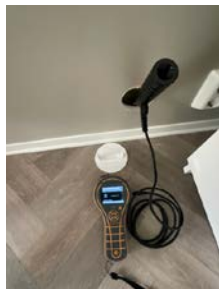
Det er balansert ventilasjon med tilluft ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%. Hulltaking er foretatt fra soverom.

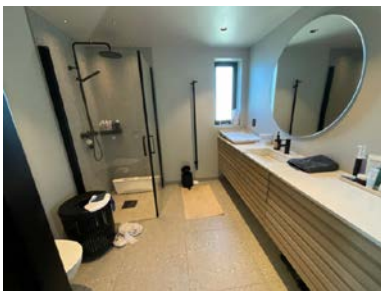


2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjhjørne og våtromstapet/belegg på resterende vegger. Taket har malte plater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, med tilluft ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken skap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er intrigerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er intrigerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro/stekeovn, stekeovn og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Stoppekraner og vannmåler i rørskap.

Det er montert et rørskap i leiligheten og to på vaskerommet, et for rør i rør og et for gulvvarme.

Det mangler kursfortegnelse i fordelingsskap for vann, dette anbefales å få utførende rørlegger til å lage en kursfortegnelse i rørskapene.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregatet er ikke undersøkt da skinne for skyvedørgarderobe må demonteres for tilkomst. Eier opplyser om at filter ble byttet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skinne i himlingen for skyvedører, står slik at dør på ventilasjonsaggregatet ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre tilkomsten til aggregatet, slik at bytte av filtet og sørvis kan utføres på en rasjonell måte.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe på soverommet i 2. Etasje.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i 1. Etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank i leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 80 liter, plassert på bad i leiligheten.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren gulvvarme med en el-kolbe.

Fordelingsskap og el-kolbe plassert på vaskerom i 1. etasje.

Det mangler kursfortegnelse i fordelingsskap for gulvvarme, dette anbefales å få utførende rørlegger til å lage en kursfortegnelse i rørskap.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er et sikringssskap i leiligheten og et i boligen.

Sikringssskap med automatsikringer plassert på soverom i leilighet og i gang i boligen.

Skjult installasjon.

Det er installert el-bil lader i garasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

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

Ja

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

Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. 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



Leilighet



Bolig

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark, med utvendig beslags av blikk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger innenfor et kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire. Slike områder er basert på overordnede geologiske vurderinger, og innebærer ikke at kvikkleire er påvist på eiendommen. Ved eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider bør grunnforhold vurderes nærmere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81	33		114	
2. Etasje	73			73	43
SUM	154	33			43
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom/tv-stue, vaskerom/tekniskrom, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, gang leilighet, bad leilighet	Garasje, bod, bod 2	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

BRA-e, er arealet for to utvendig boder og garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Endringer

1. etasje: Ytterdørens plassering er endret. Tidligere plassering av ytterdør er erstattet med vindu.
2. etasje: Tidligere vindu er erstattet med balkongdør. Det er etablert takterrasse over inngangsparti og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Frode Bjartnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	16	322		0	3794.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grims gate 16A

Hjemmelshaver

Nestvold Idyll Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
927235358			Skrove Gøran, Kvitvang Oda Ulvin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grims gate 16A i Verdal, i et etablert boligområde med kort avstand til sentrum og lokale servicetilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.05.2021		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gøran Skrove

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grims Gate 16A

7654 Verdal

5038-16/322/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utleiedel med soverom, bad, stue/kjøkken.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Brukt feil spiker på bordkledning. Har fått utvidet garanti fra grande på 5 år.
Det er ikke montert komfyrvakt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Grims gate 16A, 7654 VERDAL

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283914

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300837497

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

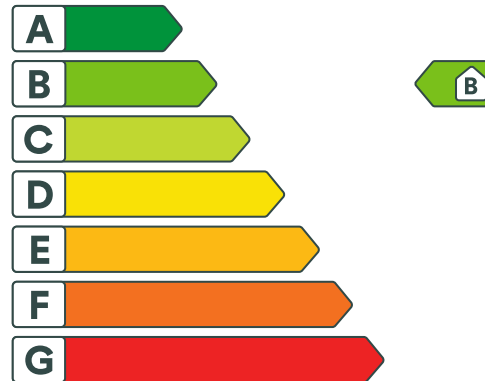
322

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

154,0 m²

Oppvarmet bruksareal

154,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

95,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

102,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 820 kWh



Grims gate 16A, 7654 VERDAL



Detaljering

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



Grims gate 16A, 7654 VERDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 1 av 2

Nestvold Idyll Borettslag	Vår ref.: 234/8	Fødselsdato eier: 30.08.1997
Grims gate 16	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 16.07.1999
7654 VERDAL	Eiere: Gøran Skrove, Oda Ulvin Kvitvang	
Organisasjonsnr: 927 235 358	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 21 927

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	16 829
	Felleskostnader	4 199
Tilleggsytelser:	TV/Internett	399
Måler:	Vannmåler: 21.035063 (234 - 8)	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 774 501	Gjeld siste årsoppg.:	3 774 873
Klient ajourf. lån:	29 457 217,36	Klient gj. s. årsoppg.:	29 460 120

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44841589367, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 428

Saldo per 20.04.2026: 29 457 217

Andel av saldo: 3 774 501

Første termin: 01.01.2022Neste avdrag: 01.01.2032 (siste termin 01.12.2061)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2032 utgjøre ca kr 4 249,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hildegunn Skive

Adresse: Grims gate 4

Postnr/-sted: 7654 VERDAL

Telefon: Mob.: 91841460

E-post: hildegunn.skive@coop.no

Webside: Bomidt.no

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

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo:	21 927		
Felleskostnader:	21 927	Restanse:	21 927
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 774 873	Andre inntekter:	400
Annen formue:	71 534	Utgifter:	219 132		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	1 617 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	16/322
Bygningstype:	ENEBOLIG
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 2 av 2

Nestvold Idyll Borettslag	Vår ref.: 234/8	Fødselsdato eier: 30.08.1997
Grims gate 16	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 16.07.1999
7654 VERDAL	Eiere: Gøran Skrove, Oda Ulvin Kvitvang	
Organisasjonsnr: 927 235 358		

9: Forsikring

Forsikret i: Frende Skadeforsikring AS Polisenr: 1115989

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2021	Første innflytting:	01.12.2021	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	185 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Andel BBL 3 - Felles forkjøpsrett				

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

VEDTEKTER

For Nestvold Idyll Borettslag org. xxx xxx xxx

tilknyttet
Boligbyggelaget Midt

vedtatt på stiftelsesmøtet den 16.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nestvold Idyll 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 gårds- og bruksnummer 16/322,323,324,325,326,327,328 og 329 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (5) 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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-4 Organisering av felles utomhusarealer

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning 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 2-4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nestvold Idyll Borettslag

Møtetid: Mandag 27.04.2026 - klokken 18:00

Sted: Verdal Hotell

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 10.000

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hildegunn Skive til 2026 (på valg)

Styremedlem Marit Lundgren til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem Gøril Pedersen Engesvik til 2026 (på valg)

Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2027 (ikke på valg)

Varamedlem: Gøran Skrove til 2026 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Hildegunn Skive til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Marit Lundgren til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem Gøril Pedersen Engesvik til 2026 (på valg)

Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2027 (ikke på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Gøran Skrove til 2026 (på valg)

Det må velges 2-4 varamedlemmer for ett år.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

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

14.04.2026

Nestvold Idyll Borettslag

styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	300 714	202 303
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	124 519	87 961
Tilbakeføring avskrivninger	13 437	13 437
Avdrag langsiktig gjeld	-246	-2 988
B. Arets endring disponible midler	137 711	98 411
C. Disponible midler UB	438 425	300 714
Omløpsmidler	596 044	477 753
- Kortsiktig gjeld	157 620	177 039
C. Disponible midler	438 425	300 714

Resultat 2025 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		351 552	309 696	351 567	403 107
Renter		1 752 024	1 796 172	1 752 007	1 576 065
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Målingsbaserte inntekter		59 736	62 788	100 000	64 800
Sum inntekter		2 201 616	2 206 960	2 241 878	2 082 276
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	11 410	11 410	11 410	11 410
Revisjonshonorar		6 418	6 113	7 000	8 500
Forretningsførerhonorar		46 754	43 465	50 000	51 000
Andre forvaltningstjenester		625	1 075	1 500	1 500
Andre fremmede tjenester		6 000	6 719	7 000	6 000
Vedlikehold	2	0	5 500	6 000	6 000
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Forsikring	3	64 747	54 976	60 400	65 310
Kontorrekvisita, trykksaker		0	245	0	0
Porto		410	486	600	600
Kontingenter		5 950	6 956	7 120	5 950
Kommunale avgifter	4	177 619	155 467	234 100	243 900
Andre driftsutgifter	5	3 273	3 387	3 000	3 400
Avskrivninger	7	13 437	13 437	13 437	13 437
Sum driftskostnader		374 946	347 540	439 871	455 311
Driftsresultat		1 826 670	1 859 420	1 802 007	1 626 965
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		3 202	4 465	0	0
Rentekostnad		1 705 352	1 775 923	1 752 007	1 576 965
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 702 150	-1 771 458	-1 752 007	-1 576 965
Resultat som overføres fri egenkapital		124 519	87 961	50 000	50 000
Av dette overføres til fond	10	-50 000	-50 000	0	0

Balanse 2025 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	2 050 000	2 050 000
Bygninger	6, 13	40 112 560	40 112 560
Andre driftsmidler	7	223 958	237 396
Sum anleggsmidler		42 386 519	42 399 956
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	0	4 190
Andre kortsiktige fordringer	9	109 695	19 722
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		486 350	453 841
Sum omløpsmidler		596 044	477 753
SUM EIENDELER		42 982 563	42 877 709

Balanse 2025 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Fond/ avsetninger	10	150 000	100 000
Opptjent egenkapital		480 803	480 803
Årets resultat		74 519	0
Sum egenkapital		745 323	620 803
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	29 460 121	29 460 366
Borettsinnskudd	12	12 619 500	12 619 500
Sum langsiktig gjeld	13	42 079 621	42 079 866
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 876	0
Leverandørgjeld		18 902	25 360
Skyldig off. myndigheter		0	3 210
Annen kortsiktig gjeld		133 842	148 469
Sum kortsiktig gjeld		157 620	177 039
SUM GJELD		42 237 240	42 256 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 982 563	42 877 709

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 11.03.2026

Hildegunn Skive
Styreleder

Kenneth Nikolaisen
Styremedlem

Gøril Pedersen-Engesvik
Styremedlem

Marit Lundgren
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	11 410	11 410

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	5 500
Sum	0	5 500

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	61 437	51 695
Premie sikringsfond felleskostnader	3 310	3 281
Sum	64 747	54 976

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	113 303	91 151
Eiendomsskatt	64 316	64 316
Sum	177 619	155 467

kommunale avgifter

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Bank og kortgebyrer	3 273	3 387
Sum	3 273	3 387

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 112 560	2 050 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 112 560	2 050 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 112 560	2 050 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.
Tomten er kjøpt i 2021 for kr. 2 050 000,- inkl omkostninger

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering gårdsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 792
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	223 958
Årets avskrivninger :	13 437
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Omposteringer	4 876	0
Restanser felleskostnader	-4 876	4 190
Sum	0	4 190

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	109 695	19 722
Sum	109 695	19 722

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr 50 000,- av årets overskudd til fremtidig vedlikehold.
Total avsetning er på kr. 150 000,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841589367
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Pt. Effektiv rente 5,50%
Beregnet innfridd:	01.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	29 460 366
Avdrag i perioden:	246
Lånesaldo 31.12:	29 460 121
Saldo 5 år frem i tid:	29 454 726

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	3 774 873	11 324 619
	3	3 711 142	11 133 426
	2	3 501 038	7 002 076

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 44841589367 har første avdrag 01.01.2032 med kr 33 160

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	3	3 774 873	4 249
	3	3 711 142	4 177
	2	3 501 038	3 941

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	12 619 500	12 619 500
Sum	12 619 500	12 619 500

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr.42 079 621,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 42 426 831,-

Resultat og balanse med noter for Nestvold Idyll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nestvold Idyll Borettslag

Styreleder	Hildegunn Skive (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Gøril Pedersen-Engesvik (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Marit Lundgren (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Kenneth Nikolaisen (sign.)	11.03.2026

Til generalforsamlingen i Nestvold Idyll Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Steinkjer, 14. april 2026
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Nestvold Idyll Borettslag. Generalforsamling avholdes på Verdal Hotell tirsdag 20.05.2025, 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

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 10 000,- til styreleder.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Hildegunn Skive til 2026 (ikke på valg)

Styremedlem Marit Lundgren til 2025 (på valg)

Styremedlem GøriL Pedersen Engesvik til 2026 (ikke på valg)

Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2025 (på valg)

Varamedlem Gøran Skrove til 2026 (Ikke på valg)

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Marit Lundgren til 2025 (på valg)
Styremedlem GøriL Pedersen Engesvik til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2025 (på valg)

Det må velges to styremedlemmer, ett for ett år og ett for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Gøran Skrove til 2026 (Ikke på valg)

Forslag til vedtak: Varamedlem er ikke på valg.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styret peker ut et medlem som møter i generalforsamlingen til Boligbyggelaget Midt.

5. INGEN INNKOMNE SAKER

Forslag til vedtak: Det ble informert om at det var ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	202 303	228 394
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	87 961	48 154
Tilbakeføring avskrivninger	13 437	13 437
Avdrag langsiktig gjeld	-2 988	-87 682
B. Arets endring disponible midler	98 411	-26 091
C. Disponible midler UB	300 714	202 303
Omløpsmidler	477 753	369 558
- Kortsiktig gjeld	177 039	167 255
C. Disponible midler	300 714	202 303

Resultat 2024 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		309 696	304 992	309 690	351 567
Renter		1 796 172	1 505 394	1 796 176	1 752 007
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Målingsbaserte inntekter		62 788	38 887	145 000	100 000
Sum inntekter		2 206 960	1 887 577	2 289 170	2 241 878
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	11 410	11 410	11 410	11 410
Revisjonshonorar		6 113	5 830	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		43 465	44 207	48 210	50 000
Andre forvaltningstjenester		1 075	1 075	3 000	1 500
Andre fremmede tjenester		6 719	6 000	6 000	7 000
Vedlikehold	2	5 500	1 969	0	6 000
TV/Internett		38 304	38 304	38 304	38 304
Forsikring	3	54 976	50 135	53 500	60 400
Kontorrekvisita, trykksaker		245	40	0	0
Porto		486	367	500	600
Kontingenter		6 956	2 964	7 120	7 120
Kommunale avgifter	4	155 467	165 728	252 000	234 100
Andre driftsutgifter	5	3 387	3 551	3 000	3 000
Avskrivninger	7	13 437	13 437	13 450	13 437
Sum driftskostnader		347 540	345 017	442 994	439 871
Driftsresultat		1 859 420	1 542 560	1 846 176	1 802 007
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		4 465	625	0	0
Rentekostnad		1 775 923	1 495 030	1 796 176	1 752 007
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 771 458	-1 494 406	-1 796 176	-1 752 007
Resultat som overføres fri egenkapital		87 961	48 154	50 000	50 000
Av dette overføres til fond	10	-50 000	-50 000	0	0

Balanse 2024 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	2 050 000	2 050 000
Bygninger	6, 13	40 112 560	40 112 560
Andre driftsmidler	7	237 396	250 833
Sum anleggsmidler		42 399 956	42 413 394
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	4 190	60 391
Andre kortsiktige fordringer	9	19 722	16 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		453 841	292 442
Sum omløpsmidler		477 753	369 558
SUM EIENDELER		42 877 709	42 782 952

Balanse 2024 Nestvold Idyll Borettslag 927235358

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Fond/ avsetninger	10	100 000	50 000
Opptjent egenkapital		442 842	442 842
Årets resultat		37 961	0
Sum egenkapital		620 803	532 842
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	29 460 366	29 463 355
Borettsinnskudd	12	12 619 500	12 619 500
Sum langsiktig gjeld	13	42 079 866	42 082 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 360	16 893
Skyldig off. myndigheter		3 210	0
Annen kortsiktig gjeld		148 469	150 362
Sum kortsiktig gjeld		177 039	167 255
SUM GJELD		42 256 905	42 250 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 877 709	42 782 952

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Hildegunn Skive
Leder

Kenneth Nikolaisen
Styremedlem

Gøril Pedersen-Engesvik
Styremedlem

Marit Lundgren
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	11 410	11 410

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 969
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 500	0
Sum	5 500	1 969

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	51 695	47 285
Premie sikringsfond felleskostnader	3 281	2 850
Sum	54 976	50 135

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	91 151	125 246
Eiendomsskatt	64 316	40 482
Sum	155 467	165 728

kommunale avgifter

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	0	500
Øredifferanser	0	3
Bank og kortgebyrer	3 387	3 013
Andre gebyrer	0	35

2024

2023

Note 5 - Andre driftsutgifter

Sum

3 387

3 551

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 112 560	2 050 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 112 560	2 050 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 112 560	2 050 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.
Tomten er kjøpt i 2021 for kr. 2 050 000,- inkl omkostninger

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering gårdsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 396
Årets avskrivninger :	13 437
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	0	-21 600
Restanser felleskostnader	4 190	81 991
Sum	4 190	60 391

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	19 722	16 725
Sum	19 722	16 725

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 50 000,- av årets resultat til fremtidig vedlikehold. Total avsetning er på kr. 100 000,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841589367
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.95 %
Betingelser:	Pt
Beregnet innfridd:	01.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	29 463 355
Avdrag i perioden:	2 988
Lånesaldo 31.12:	29 460 366
Saldo 5 år frem i tid:	29 454 006

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	3 774 905	11 324 715
	3	3 711 173	11 133 519
	2	3 501 067	7 002 134

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 44841589367 har første avdrag 01.01.2032 med kr 29 603

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	3	3 774 905	3 793
	3	3 711 173	3 729
	2	3 501 067	3 518

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 619 500	12 619 500
Sum	12 619 500	12 619 500

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr.42 079 866,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 42 426 831,-

Resultat og balanse med noter for Nestvold Idyll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nestvold Idyll Borettslag

Styreleder	Hildegunn Skive (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Gøril Pedersen-Engesvik (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Kenneth Nikolaisen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Marit Lundgren (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Nestvold Idyll Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 06. mai 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nestvold Idyll Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Verdal Hotell.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Gøril Pedersen-Engesvik, Marit Lundgren og Hildegunn Skive

1.2 Valg av møteleder

Forslag Hildegunn Skive

Vedtak:

Godkjent Hildegunn Skive

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Hildegunn Skive

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Gøril Pedersen-Engesvik

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 10 000,- til styreleder.

Vedtak:

Godtgjørelse blir som tidligere.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Marit Lundgren til 2025 (på valg)
Styremedlem GøriL Pedersen Engesvik til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2025 (på valg)

Det må velges to styremedlemmer, ett for ett år og ett for to år.

Vedtak:

Styremedlem Marit Lundgren til 2027 (tar gjenvalg)
Styremedlem GøriL Pedersen Engesvik til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Kenneth Nikolaisen til 2027 (tar gjenvalg)

Det må velges to styremedlemmer, ett for ett år og ett for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Gøran Skrove til 2026 (Ikke på valg)

Vedtak:

Varamedlem er ikke på valg.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

Vedtak:

Styret peker ut et medlem som møter i generalforsamlingen til Boligbyggelaget Midt.

5. INGEN INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Det ble informert om at det var ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

Protokoll for Nestvold Idyll Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hildegunn Skive (sign.)	05.06.2025
Sekretær	Hildegunn Skive (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Marit Lundgren (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Gøril Pedersen-Engesvik (sign.)	30.05.2025

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 322	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Verdalsøra nord
Veiadresse:	Grims gate 2 A, gatenr 2258 7654 Verdal	Valgkrets:	21 Øra
Oppdatert:	29.03.2022	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
		Tettsted:	7068 Verdalsøra
Veiadresse:	Grims gate 2 B, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 4 A, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 4 B, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 6 A, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 6 B, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 8 A, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 8 B, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 10 A, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		
Veiadresse:	Grims gate 10 B, gatenr 2258 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.03.2022		

Veiadresse: Grims gate 12 A, gatenr 2258
7654 Verdal
Oppdatert: 29.03.2022

Veiadresse: Grims gate 12 B, gatenr 2258
7654 Verdal
Oppdatert: 29.03.2022

Veiadresse: Grims gate 14, gatenr 2258
7654 Verdal
Oppdatert: 29.03.2022

Veiadresse: Grims gate 16 A, gatenr 2258
7654 Verdal
Oppdatert: 29.03.2022

Veiadresse: Grims gate 16 B, gatenr 2258
7654 Verdal
Oppdatert: 29.03.2022

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	02.04.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 794,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	19.12.2025	Avgiver	5038/16/322	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2025			
Annen forretningstype	Forretning:	19.12.2025	Avgiver	5038/16/322	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2025			
Sammenslåing	Forretning:	12.11.2021	Avgiver	5038/16/323	-415,3
	Matrikkelført:	08.10.2021	Avgiver	5038/16/324	-428,1
			Avgiver	5038/16/325	-431,6
			Avgiver	5038/16/326	-464,8
			Avgiver	5038/16/327	-633,3
			Avgiver	5038/16/328	-414,9
			Avgiver	5038/16/329	-412,3
		Mottaker	5038/16/322	3 200,4	
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.04.2019	Avgiver	5038/16/1	-415,2
	Matrikkelført:	02.04.2019	Berørt	5038/16/213	0,0
			Berørt	5038/16/321	0,0
			Berørt	5038/16/322	0,0
			Mottaker	5038/16/323	415,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.04.2019	Avgiver	5038/16/1	-594,7
	Matrikkelført:	02.04.2019	Berørt	5038/16/213	0,0
			Berørt	5038/16/299	0,0
			Berørt	5038/16/300	0,0
			Berørt	5038/16/321	0,0
			Mottaker	5038/16/322	594,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 14	Bolig	188,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.02.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	21.01.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300837498			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		115,0		115,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 16 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 16 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.02.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	21.01.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837497			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		115,0		115,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 12 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 12 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.02.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	21.01.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837500			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

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

H01	2	115,0	115,0
H02		73,0	73,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 10 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 10 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.02.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	21.01.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837512			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		115,0		115,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 8 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 8 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	16.11.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837513			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		115,0		115,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 6 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 6 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	16.11.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837514			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		115,0		115,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 4 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 4 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:	16.11.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837516			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		119,0		119,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 8: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grims gate 2 A	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Grims gate 2 B	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:	04.12.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:	16.11.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300837517			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		119,0		119,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



FERDIGATTEST

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

GRANDE ENTREPRENØR AS
Neptunvegen 1
7652 VERDAL

Deres ref:

Adresse: Sjøbygdvegen 29, 7654 VERDAL

Vår ref: ANNORD 2019/1464

Eiendom: 16/321/0/0

Dato: 08.02.2022

Ferdigattest for 5038/16/326 Grims gate 10 - 5038/16/327 Grims gate 12 - 5038/16/328 Grims gate 14 - 5038/16/329 Grims gate 16

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 02.02.2022

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

Merknader:

Det vil bli søkt egen ferdigattest for grunn og utomhusarbeider i egen søknad.

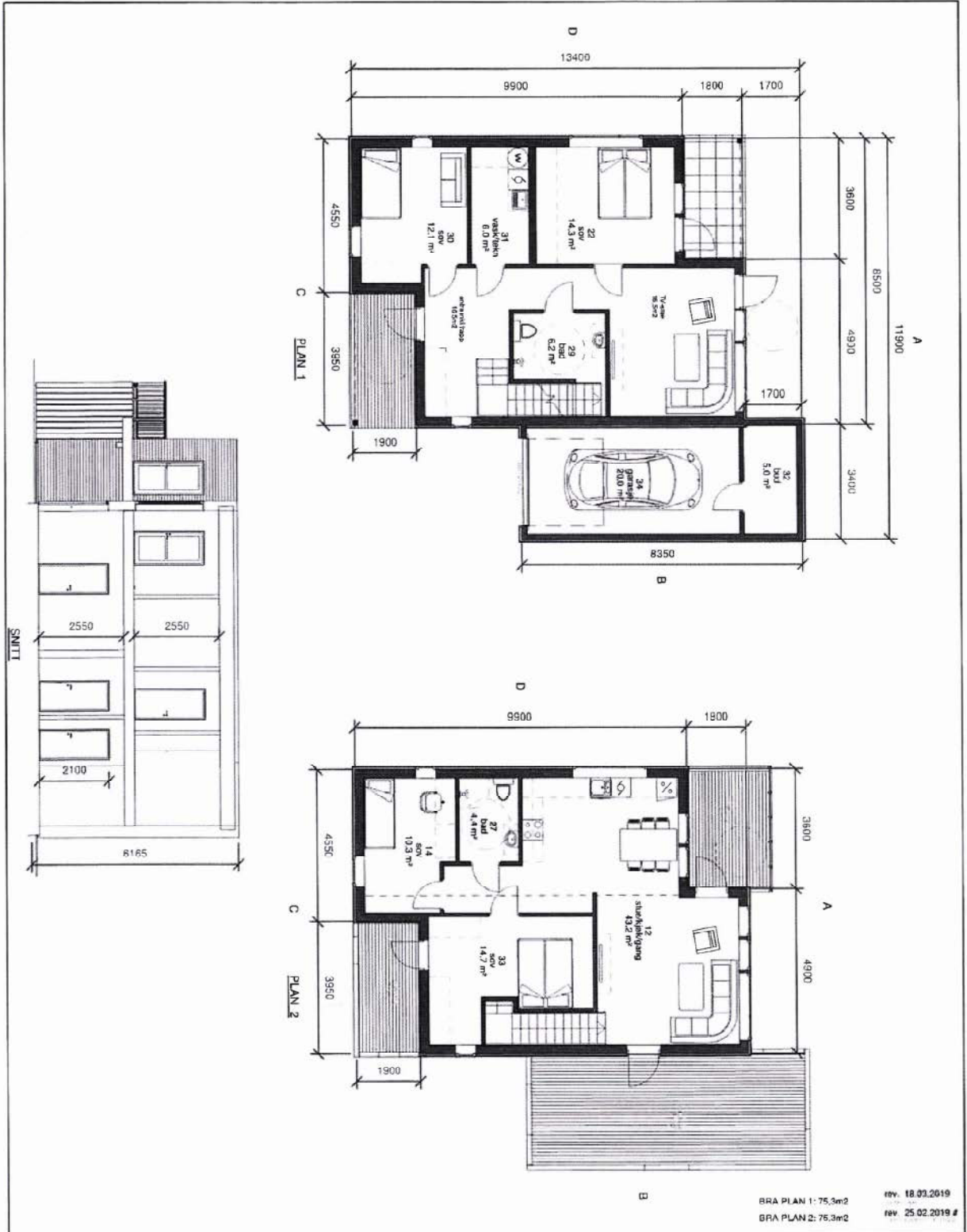
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- 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

Anders Nordgård-Larsen
Arealplanlegger

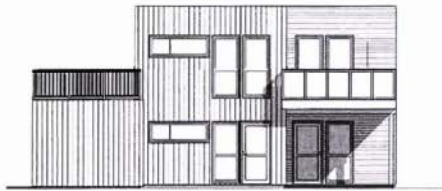
E1



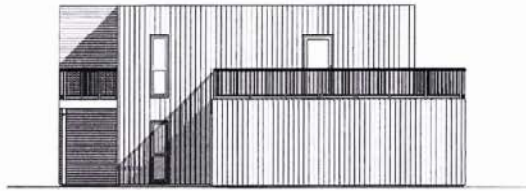
BRA PLAN 1: 75,3m² rev. 18.03.2019
 BRA PLAN 2: 75,3m² rev. 25.02.2019 #

Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no	NESTVOLD VILLA		Ryggherre: STIKLESTAD EIENDOM AS		Dato rev 19.02.2019 rev. 1.0002.0
	PLAN OG SNITT		Scale 1 : 100	Date 31.01.2019	Drawn by: Delineo rev. 14.07.2016

E2



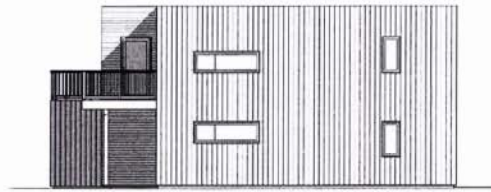
FASADE A



FASADE B



FASADE C



FASADE D

Rev. 18.02.2019
Rev. 25.02.2019

Dagenev. 11.02.2019
Dagenev. 11.02.2019
Dagenev. 08.02.2019

Bygherre: STRIKLESTAD EIENDOM AS

Dokument: Delning

Dato: 31.01.2019

Skala: 1:100

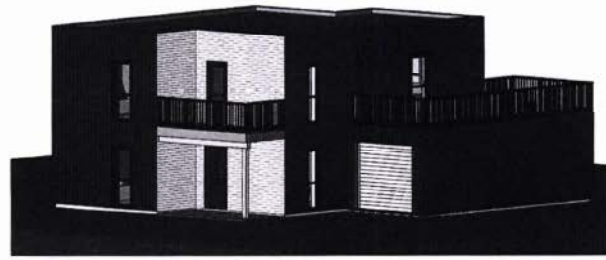
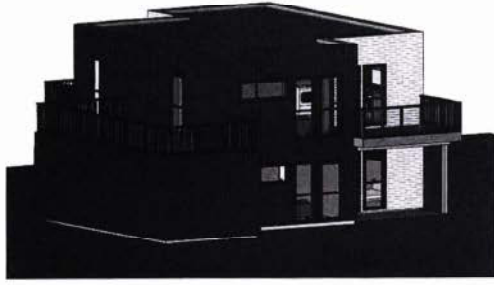
Drømt av: Delning

NESTVOLD
VILLA

FASADER

Delinea tegning og prosjektering
Lisebet Andersen
Stalénstads Allé 1, 7654 Verdal
Mob 959 18 758 delinea@online.no

E3



nr. 18.02.2019
nr. 25.02.2019

Date nr. 18.02.2019
Date nr. 11.02.2019
Date nr. 08.02.2019

Byggherre STIKLESTAD EIENDOM AS

NESTVOLD
VILLA

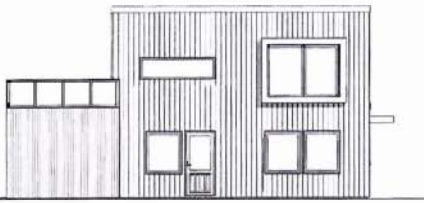
Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen
Stiklestad Alle 1, 7654 Verdal
Mob 959 18 768 delineo@delineo.no

Scale

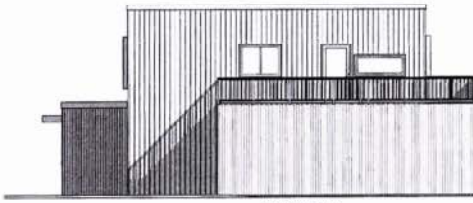
PERSPEKTIV

Drawn by Delineo nr. 1127216

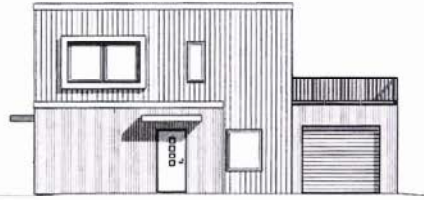
52



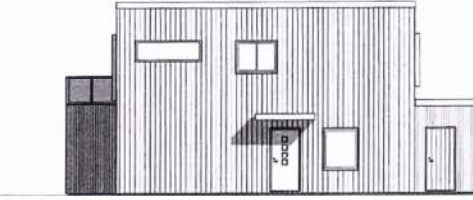
FASADE A



FASADE B



FASADE C



FASADE D

rev. 18.02.2019
rev. 25.02.2019
rev. 11.02.2019

Client no. 08.02.2019
Date no. 13.12.2018
Date no. 11.12.2018

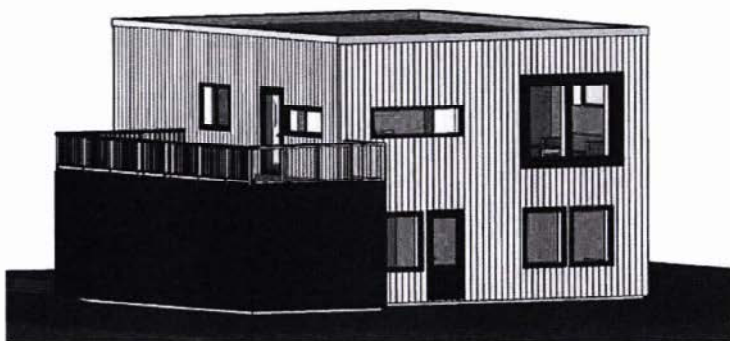
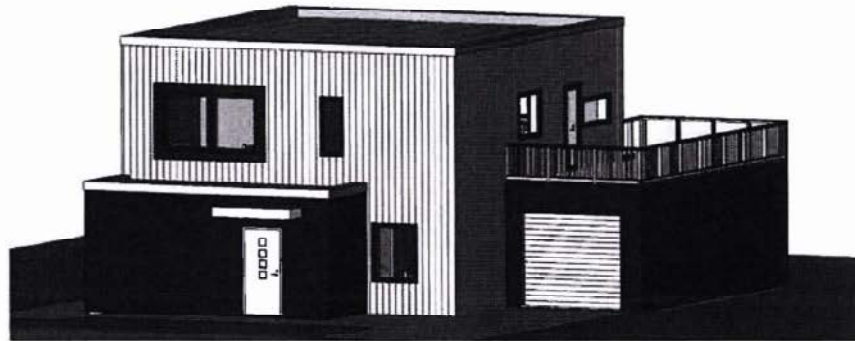
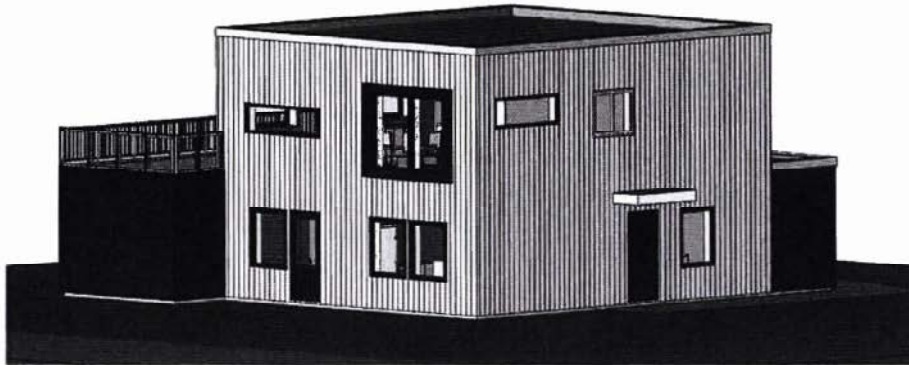
Byggherre: STALESTAD EIENDOM AS

NESTVOLD VILLA
MED UTLIEIE
FASADER

Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen
Stiklestad Allé 1, 7664 Vinddal
NOB 355 18 768 delineo@delineo.no

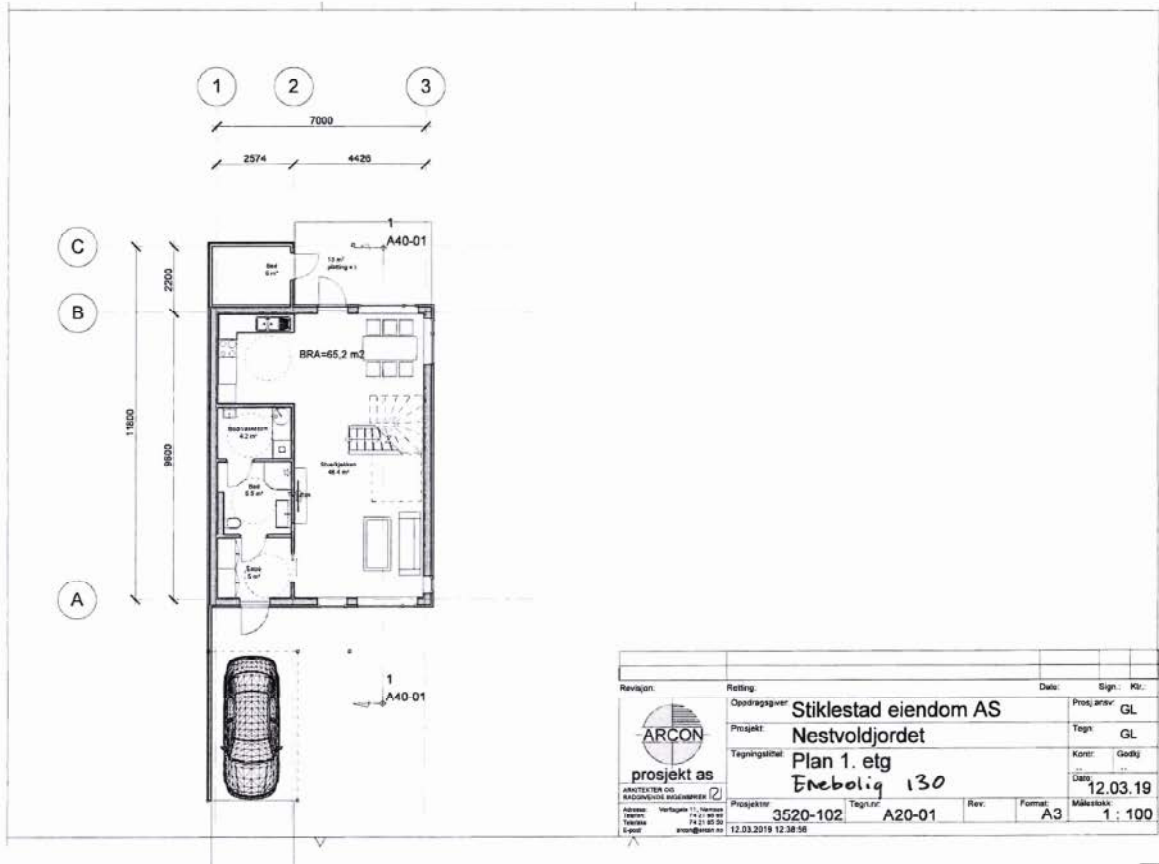
Scale 1 : 100 Date 28.11.2018
Draughtsman Delineo
Rev. 14.12.2018


E6



rev. 18.03.2019
 rev. 25.02.2019
 rev. 11.02.2019

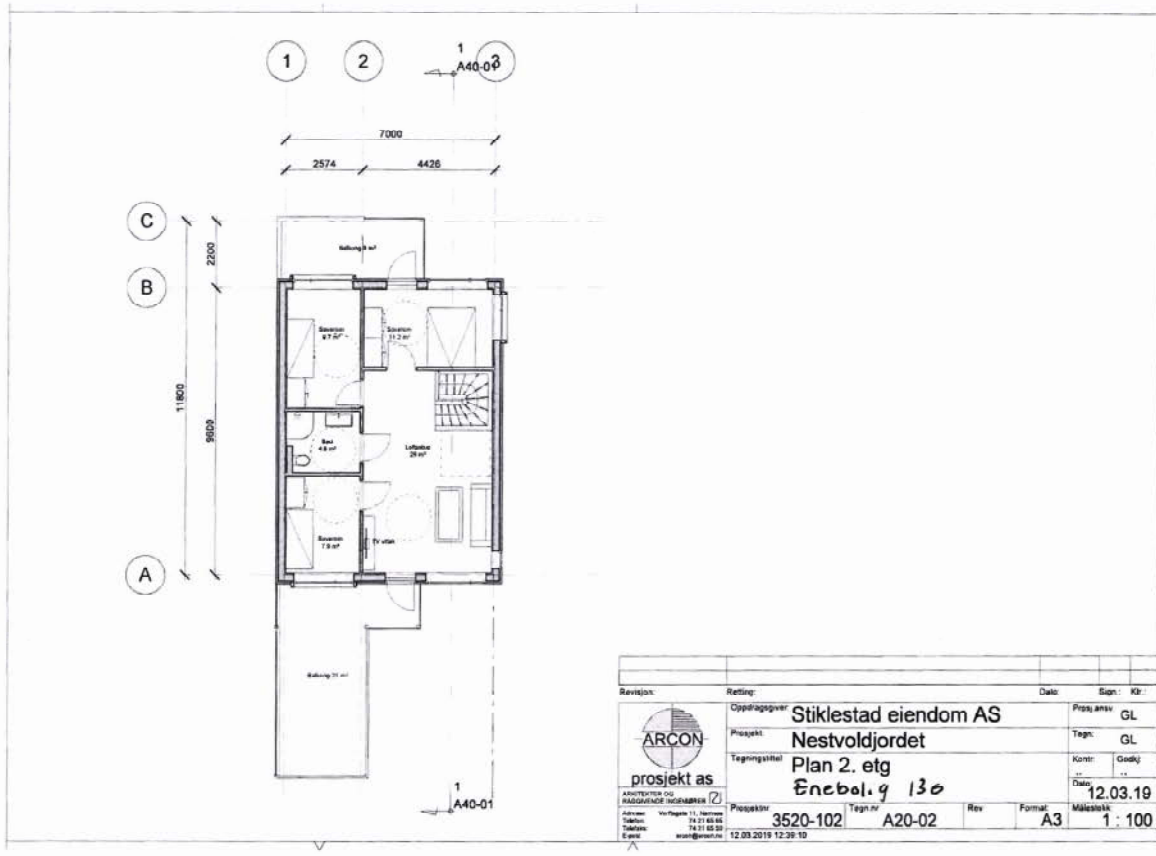
Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no	NESTVOLD VILLA MED Utleie	Byggherre: STIKLESTAD EIENDOM AS		Date rev. 08.02.2019
	PERSPEKTIV	Scale	Date 26.11.2018	Drawn by: Delineo rev. 14.07.2018



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Rt:
	Oppdragsgiver: Stiklestad eiendom AS		Prosjektansv: GL	
prosjekt as	Prosjekt: Nestvoldjordet		Tegn: GL	
ARKITEKTER OG INGENIØRS BUREAU	Tegningstittel: Plan 1. etg		Korrig: Godkj	
Adresse: Verkfuglen 11, Hovengen Postboks 10, 1403 Hovengen Telefon: 74 21 85 50 E-post: www@prosjekt.no	Prosjektnr: 3520-102	Tegning: A20-01	Rev:	Format: A3
			Dato: 12.03.19	Målestokk: 1 : 100

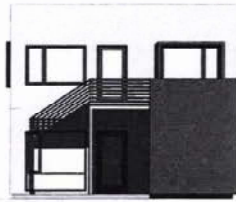
TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BRUDES UTEN TILLATELSE

88

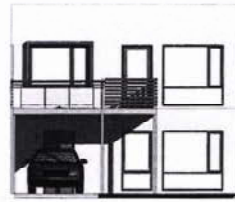


Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Kr:
Oppdragsgiver: Stiklestad eiendom AS		Prosjektansv: GL		
Prosjekt: Nestvoldjordet		Tegn: GL		
Tegningstittel: Plan 2. etg		Konstr:	Godkj:	
ARCON prosjekt as Aukrustveien 10 RAGNVIKVEI 10 0455 ÅS Tlf: 91 21 85 85 E-post: arcon@arcon.no		Dato: 12.03.19		
Prosjektnr: 3520-102	Tegn.nr: A20-02	Rev:	Format: A3	Målestokk: 1 : 100
12.03.2019 12:39:10				


TEKNIKEN TILHØRER ARCON. PRODUKT 15.00.01.01 KØYEBENTNES UTEN TILFØJELSE



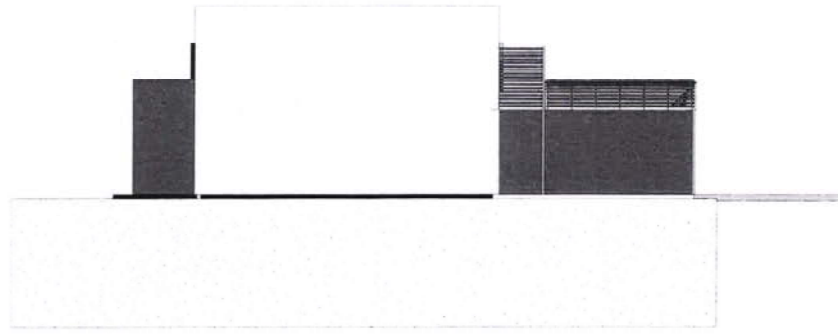
FASADE MOT NORD




FASADE MOT SØR

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Kr.:
 prosjekt as <small>ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER</small>		Stiklestad eiendom AS Nestvoldjordet Fasade mot nord og sør Enebolig 130		Prosjektansv: GL Tegner: GL Konstr: Godkj Dato: 12.03.19
<small>ARCON</small> <small>12.03.2010 12:39:50</small>		Prosjekt nr: 3520-102 Tegn nr: A30-03	Rev:	Format: A3 Målestokk: 1 : 100

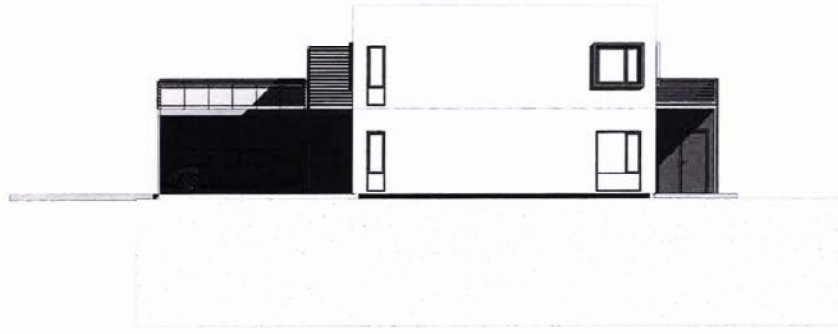
TEGNINGER TIL BILDER ARCON PROSJEKT AS OG MA IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE



Revisjon:	Reiting:	Dato:	Signe:	Kto:					
 ARCON prosjekt as <small>ARKITEKTA OG INGENIØRSKIP</small>	Oppdragsveiv:	Stiklestad eiendom AS		Prosj. ansvar:	GL				
	Prosjekt:	Nestvoldjordet		Tegn:	GL				
	Tegningstittel:	Fasade mot vest		Kont.:	GL				
		Enerbolig 130		Dato:	12.03.19				
<small>Adresse: Verhagen 11, Sandnes Telefon: 47 21 85 00 E-post: w@arcon.no</small>	Prosjektnr:	3520-102	Tegnr.:	A30-02	Rev:	Format:	A3	Målestikk:	1 : 100
		12.03.2019 12:39:37							

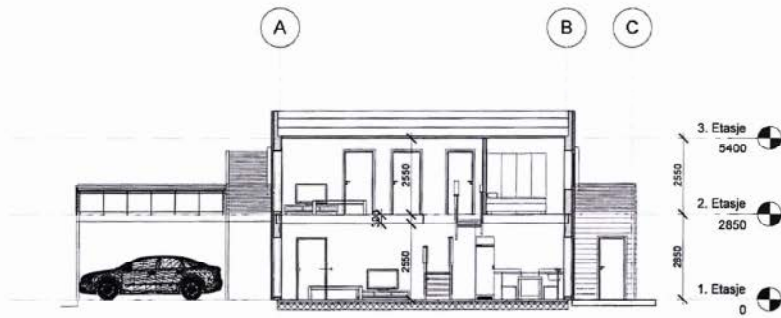
TESTINGEN TIL ARCON ARCON PROSJEKT AS OG MA'ENE BENYTTES UEN TIL Å TILSE

E11



Revisjon:	Rating:	Dato:	Sign:	Yr:
Oppdragsgiver: Stiklestad eiendom AS		Svar ansvar: GL		
Prosjekt: Nestvoldjordet		Tegn: GL		
Tegningsstille: Fasade mot øst		Kont: ..	Godtj: ..	
Enebolig 130		Dato: 12.03.19		
ARCON prosjekt as ARKITEKTER OG INDRETNINGSBUDJETT	Prosjekt nr: 3520-102	Tegn nr: A30-01	Rev:	Format: A3
Adress: Vehaugvei 11, 0455 Oslo	Utskrutt: 12.03.2019 12:39:24	Målestokk: 1 : 100		
Tekst: 74 21 00 00				
Tekst: 74 21 00 00				
E-post: www@arcon.no				

TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG BLI IKKE BRUKT UTEEN TIL Å SELGE

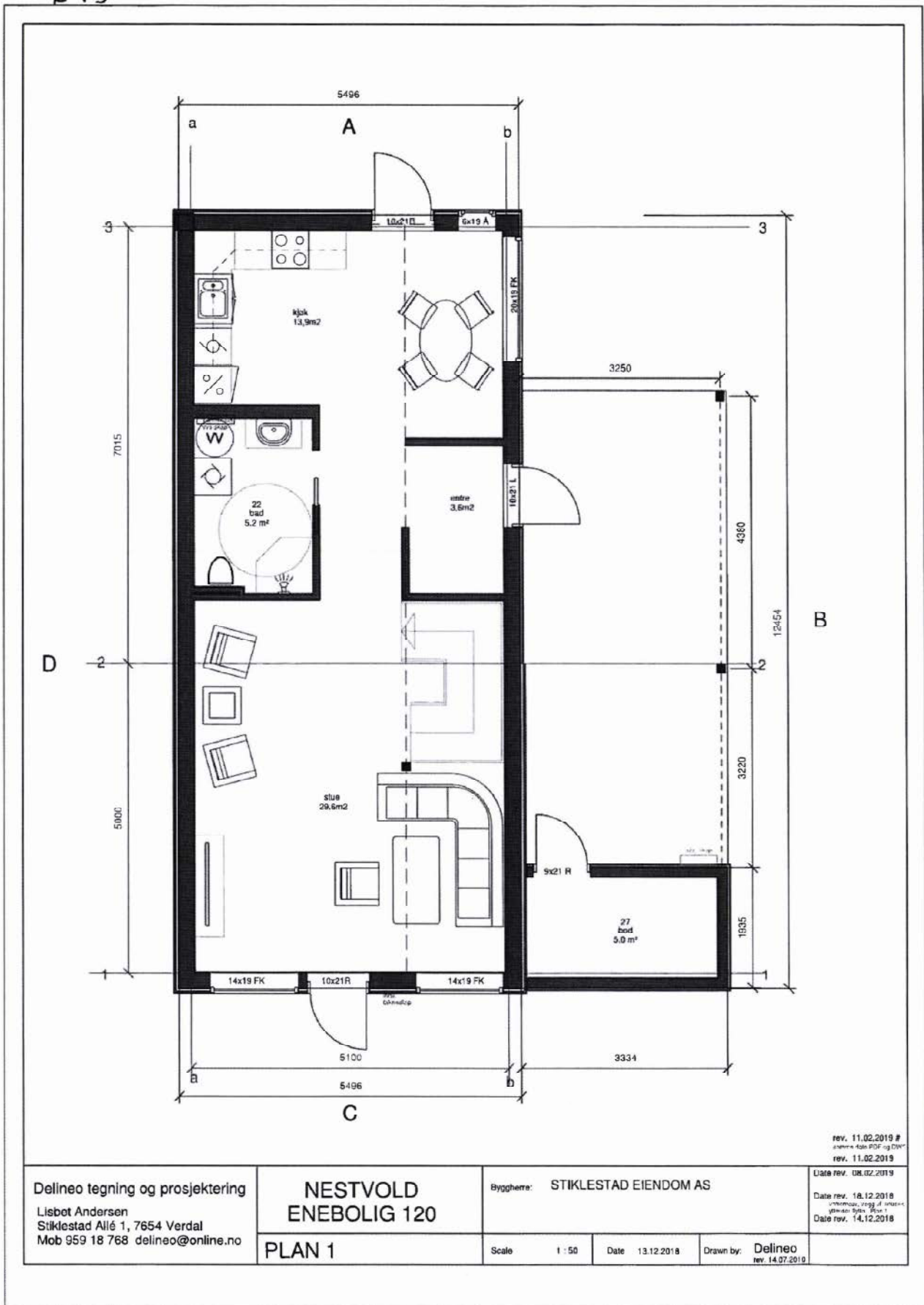


FORELØPIG SNITT
 Snittet er ikke gjennomgått med tanke på konstruksjon og oppbygging av dekker og tak.

Revisjon	Retting	Date	Sign.	Kr.
Oppdragsgrupp: Stiklestad eiendom AS		Prosjekt ansvar: GL		
Prosjekt: Nestvoldjordet		Tegn: GL		
Tegningstittel: Snitt A-A		Konstr: Godkj.		
Enebolig 136		Dato: 12.03.19		
Prosjektnr: 3520-102	Tegning: A40-01	Rev.	Format: A3	Målestokk: 1 : 100
12.03.2019 12:40:13				

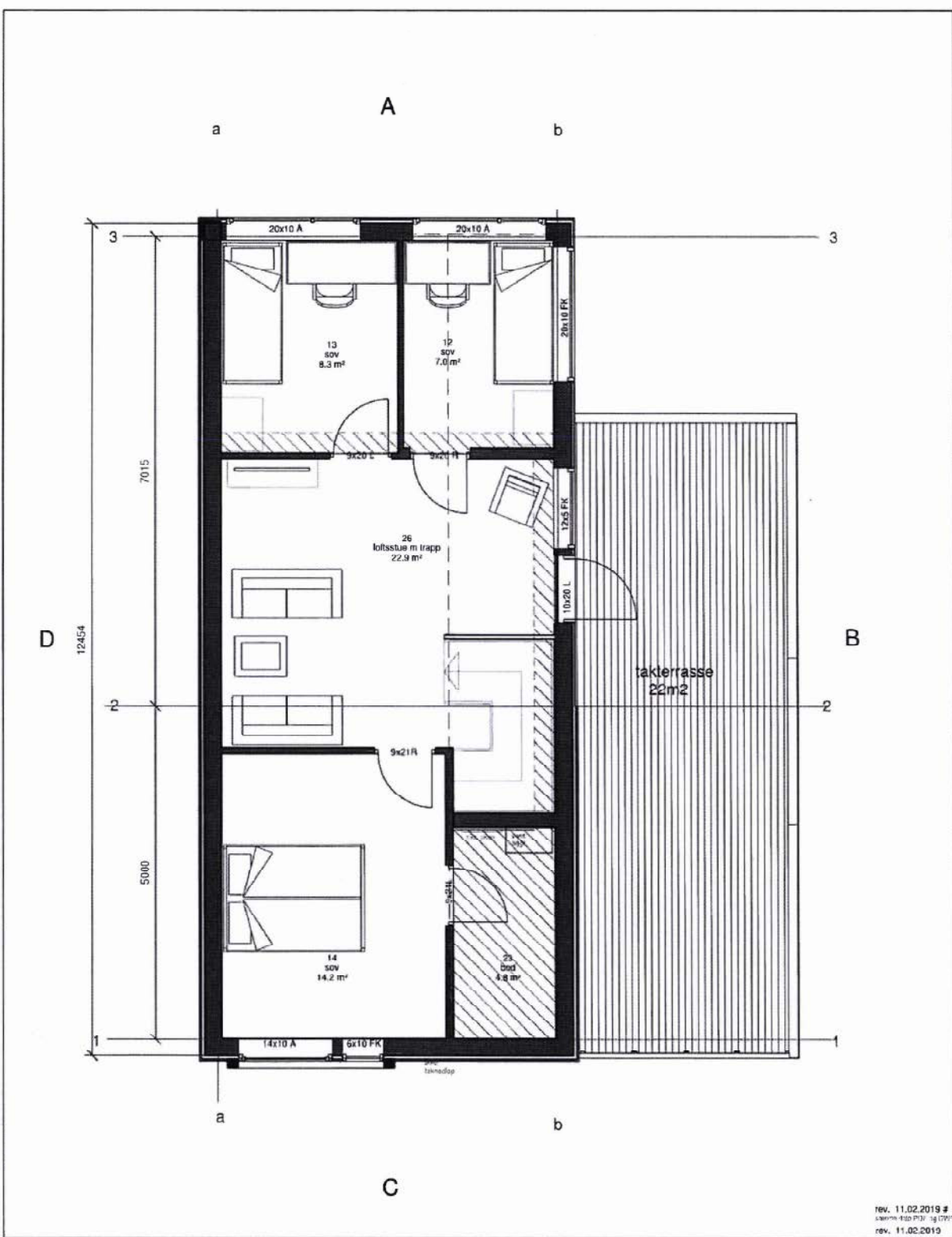
TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROJEKT AS OG MÅ IKKE BRUDES UTEN TILLATELSE

E13



E13

E14

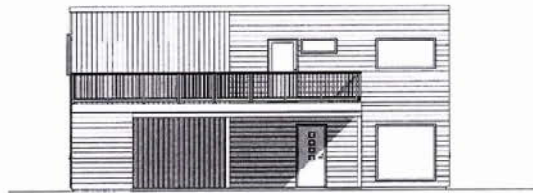


Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no	NESTVOLD ENEBOLIG 120	Byggherre: STIKLESTAD EIENDOM AS	rev. 11.02.2019 # Løstopp 430 P33 14 0791 rev. 11.02.2019
	PLAN 2	Scale 1:50	Date 13.12.2018

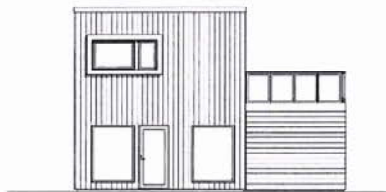
E 15



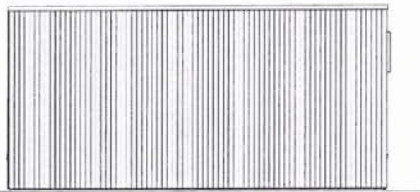
FASADE A



FASADE B



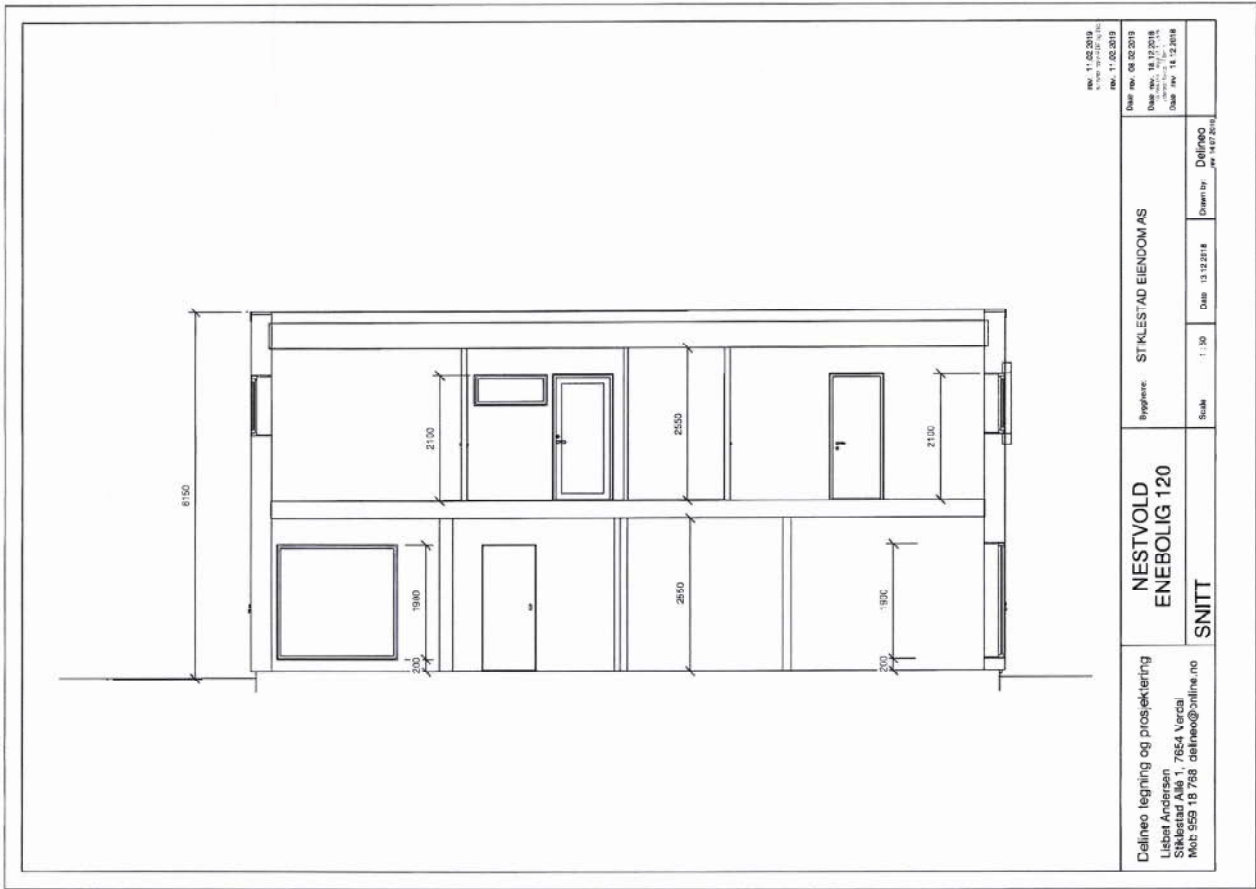
FASADE C



FASADE D

Delfino tegning og projektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 16 788 delfino@online.no		NESTVOLD ENEBOLIG 120 FASADER		Byggherre: STIKLESTAD EIENDOM AS		Dato rev: 08.02.2018 Dato: 18.12.2018 Dato: 14.12.2018		Rev: 11.02.2018 Rev: 11.02.2018	
Scale: 1:100		Date:		Scale: 1:100		Date:		Dokumentnr: 147293	

E16



Rev. 11.02.2019
 1. Utarbejdet af: J. H. H.
 Rev. 17.02.2019

Udarb. af: J. H. H.
 Dato: 11.02.2019
 Rev. 17.02.2019

Bygherre: STIKLESTAD EENDOM AS
 Dato: 13.12.2018
 Dato: 13.12.2018

Scale: 1:50
 Dato: 13.12.2018
 Drevet af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

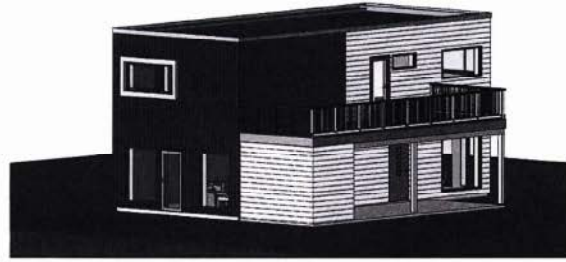
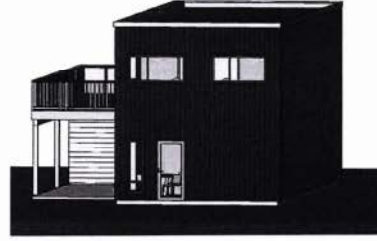
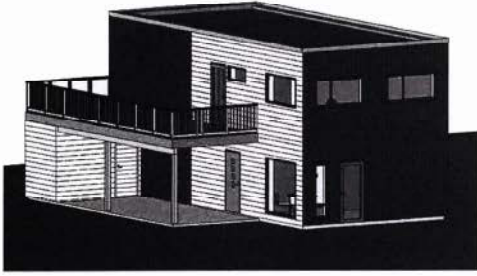
Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

Definert af: J. H. H.

E 17



Rev. 11.02.2019
Rev. 11.02.2019

Dato: rev. 08.02.2019
Dato: rev. 18.12.2018
Dato: rev. 14.12.2018

Program: STIKLESTAD EIENDOMAS

NESTVOLD
ENEBOLIG 120

Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen
Stiklestad Alle 1, 7654 Verdal
Mob 955 18 788 delinea@online.no

PERSPEKTIV

Scale

Date

Drawn by Delineo

Rev. 11.02.2019



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	322	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grims gate 16B, 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	Delareal 3 795 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 2013011 Kommunedelplan Verdal by KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011						
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	29.05.2017						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 794 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Framtidig</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>B5</td> </tr> </table>	Delareal	3 794 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	Områdenavn	B5
Delareal	3 794 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig						
Områdenavn	B5						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012012																		
Navn	Nestvoldjordet																		
Plantype	Områderegulering																		
Status	Endelig vedtatt arealplan																		
Ikrafttredelse	29.05.2017																		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2161/2012012-B%20Mindre%20endring%2020319.pdf																		
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>o_SKV2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 332 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>BFS2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 460 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>BFS1</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	Formål	Kjøreveg	Felt navn	o_SKV2	Delareal	2 332 m ²	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Felt navn	BFS2	Delareal	1 460 m ²	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Felt navn	BFS1
Delareal	2 m ²																		
Formål	Kjøreveg																		
Felt navn	o_SKV2																		
Delareal	2 332 m ²																		
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse																		
Felt navn	BFS2																		
Delareal	1 460 m ²																		
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse																		
Felt navn	BFS1																		



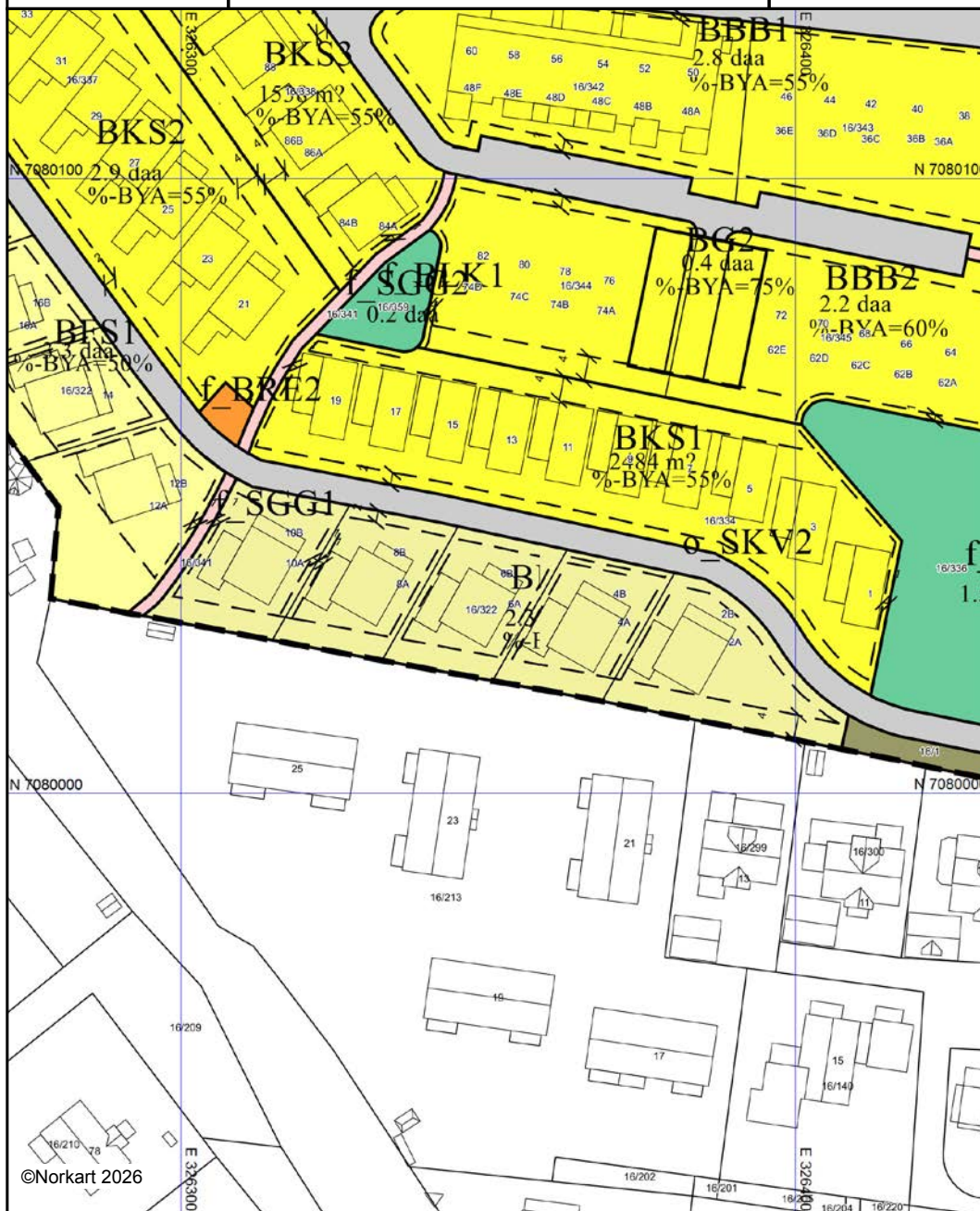
Verdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/322
Adresse: Grims gate 16B
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



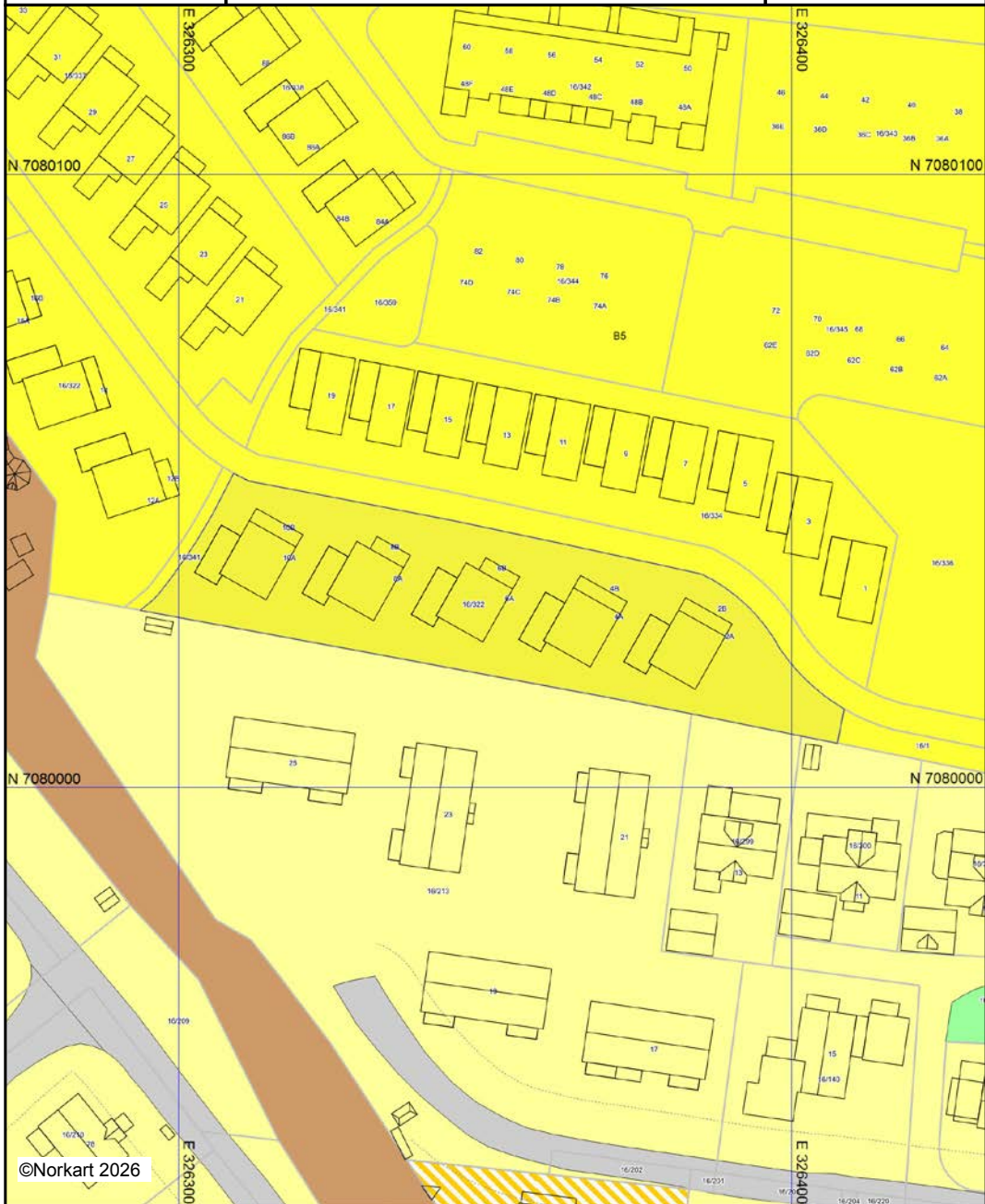
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 16/322
Adresse: Grims gate 16B
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Grims gate 16A - Nabolaget Verdalsøra nord/Melan - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ydsedalen Linje 635, 640, 680, 7503	7 min 0.7 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	22 min 2 km
Trondheim Værnes	1 t 1 min

Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Verdal videregående skole 550 elever	5 min 3.4 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	18 min 16 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

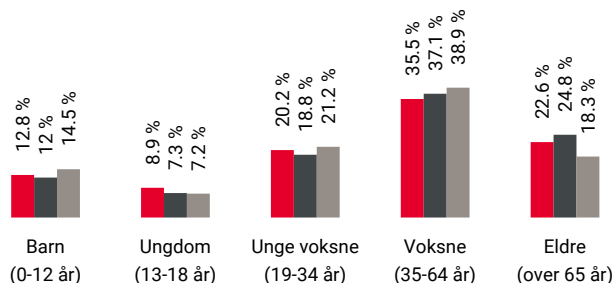
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Knøttene idrettsbarnehage (1-5 år) 128 barn	5 min 0.5 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 44 barn	19 min 1.7 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Ydsedalen vel aktivitetsområde 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

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

🏃 Sprek Treningssenter 16 min 🚶

Boligmasse



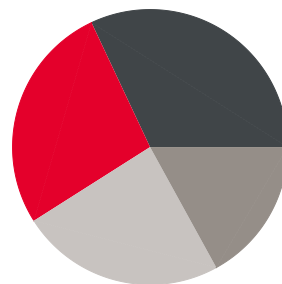
■ 58% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 19% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester

📦 Domus Senter 18 min 🚶

📦 Boots apotek Verdal 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

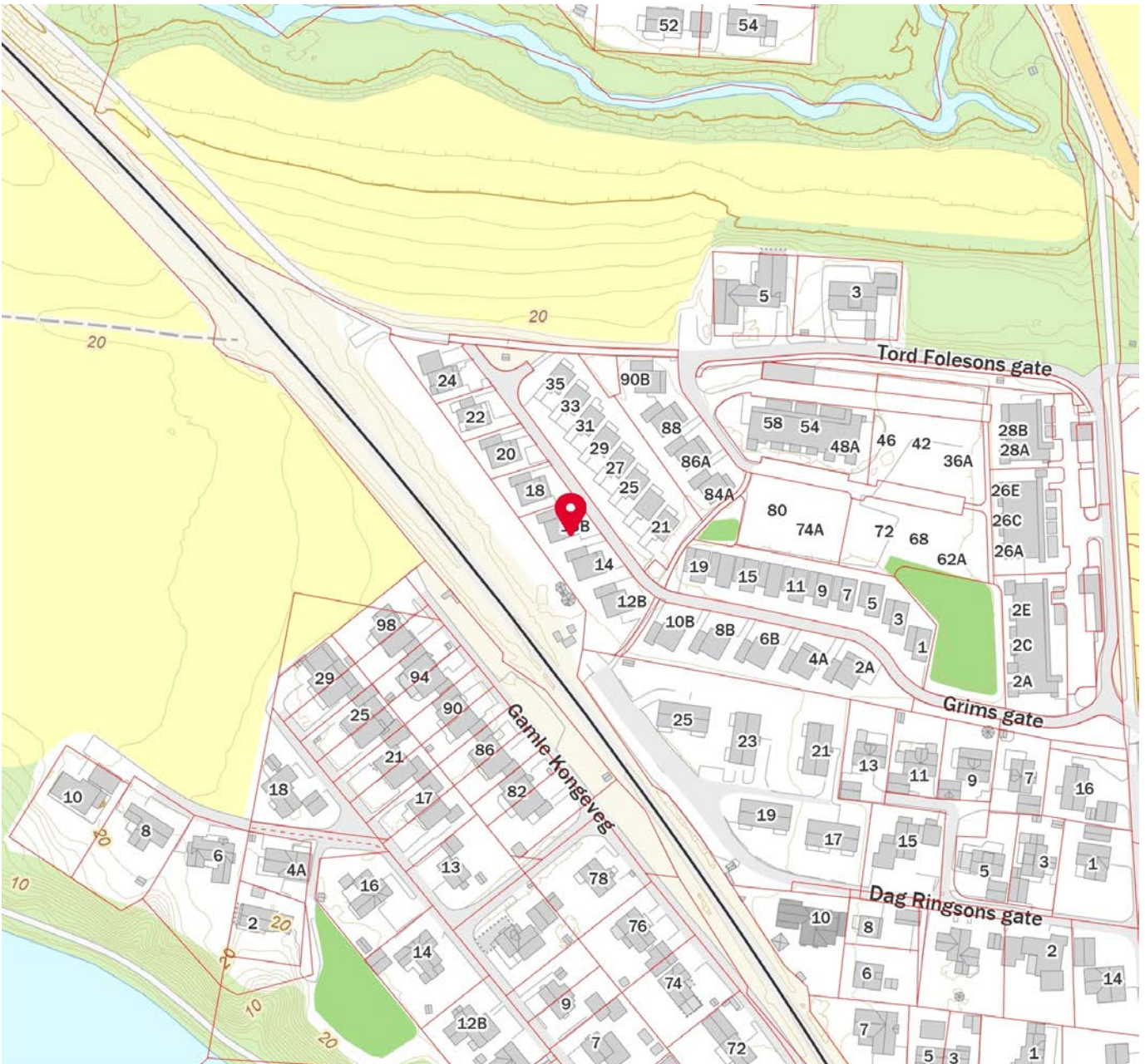



0% 47%

■ Verdalsøra nord/Melan
■ Verdalsøra
■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grims gate 16A
7654 VERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold**Telefon:** 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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