



aktiv.

Leklemsåsen 80, 7655 VERDAL

Prisgunstig og lettstelt 2-roms leilighet med balkong. Lav fellesgjeld. Parkering. Nære turterreng.



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 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 395 349,-
Omkostn.: Kr 7 850,-
Total ink omk.: Kr 1 193 199,-
Felleskostn.: Kr 7 613,-
Selger: Mercy Muyet Tetlie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 6688.8 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 34
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1709250042

Prisgunstig og lettstelt 2-roms leilighet med balkong. Lav fellesgjeld. Parkering

Velkommen til Leklemsåsen 80!

Pen 2-roms endeleilighet beliggende i høy 1 etasje i Leklemsåsen BL. Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser i Leklemsåsen, kun 5 minutter med bil fra Verdal sentrum. Bygget har gjennomgått vesentlig oppgradering de siste årene med nye vinduer, bordkledning og taktekkere.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Parkering på borettslagets tomt.
- Balkong og svalgang.
- Soverom på hele 14 kvm.
- Varmepumpe til oppvarming (2021).
- Varmtvannsbereider fra 2019.
- Flott turterreng like utenfor døra.
- Kort veg til Verdal sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	56
Energiattest	61
El-rapport Tensio	67
Boligopplysninger	68
Vedtekter	70
Ordensregler	77
Innkalling årsmøte 2025	79
Protokoll 2025	94
Matrikkelrapport	97
Midt.brukstillatelse	103
Bygningsskisser	105
Planopplysninger	123
Kart	125
Tinglyst seksjonering	130
Nabolagsprofil	142
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entrè, bad, bod, soverom, kjøkken, stue

BRA-e: 5 m² Bod på loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Kommentar: Det er via inspeksjonsluke i himling på bad påvist trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og 2. Etasje. Usikker oppbygning av gulv og brannskille i ovenstående leilighet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6688.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Leklemsåsen 80 ligger i et etablert boligfelt i Verdal, med en avstand på ca. 5 km til Verdal sentrum. Her finner du offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbanestasjon, noe som gir enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det flere alternativer tilgjengelig. Fleskhus vegdele, som ligger 10 minutters gange unna, tilbyr linjene 635, 640, 680 og 7503. Verdal stasjon, som ligger 8 minutters kjøring fra eiendommen, gir tilgang til linjene F7 og R70. For de som trenger å reise til Trondheim Værnes, tar det omtrent 59 minutter med bil.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til flere skoler. Verdalsøra barneskole og Verdalsøra ungdomsskole ligger begge 5 minutters kjøring unna, mens Ørmelen skole er 9 minutter unna. Verdal videregående skole kan nås på 8 minutter, og Inderøy videregående skole ligger 16 minutters kjøring fra eiendommen.

For de yngste barna er det flere barnehager i nærheten. Knøttene idrettsbarnehage ligger 6 minutters kjøring unna, mens Maritvold og Elvegården barnehager begge er 8 minutter unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 Suljordet Verdal 6 minutters kjøring unna og Coop Mega Verdal 7 minutter unna. Begge tilbyr posttjenester i butikk.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Ydsedalen vel aktivitetsområde kun 4 minutters kjøring unna, og Verdalsøra barne- og ungdomsskole tilbyr fasiliteter for ballspill, fotball, friidrett og sandvolleyball, 5 minutters kjøring fra eiendommen. Sprek Treningssenter ligger 6 minutter unna, mens Fresk Treningssenter er 16 minutter unna.

Leklemsåsen 80 tilbyr en ideell beliggenhet for de som ønsker å bo i et rolig boligområde med enkel tilgang til både natur og byliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en bygningsmasse som ble renoverert og omgjort til leiligheter i 1991.

Etasjeskiller er av betong. Over badet er det etasjeskiller med trebjelkelag mellom første og andre etasje.

Vinduer består hovedsakelig av en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer med 2-lags isolerglass. Et vindu over ytterdøren er fra 1991, mens øvrige vinduer er datostemplet mellom 2012 og 2017. Ytterdøren er en utadslående, hvitmalt dør i glatt utførelse. Balkongdøren er utadslående med 2-lags isolerglass i høy brystning, datostemplet 2000. Leiligheten har en balkong ut fra stuen, som er understøttet av en stålkonstruksjon. Balkongen er oppbygd med et trebjelkelag og har et spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt tett opp mot 90cm, som var kravet på byggemeldingstidspunktet.

Registrert økende slitasje på terrassebord og rekkverk med malingsavskallinger og oppsprekninger.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Flere overflater bærer preg av økende slitasjegrad med stedvis skruehull, riper/merker, oppsprekninger og bulinger i tapet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

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

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik:

Registrert stedvis riper og merker. Økende slitasje på karmen og listverk med noe avskallinger. Dør til bad tar i terskel ved åpning/lukking.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Det er ikke brukt bunnlist for baderomsplater, underkant av plater er fritt eksponerte. Økt fare for fuktopptrekk. Registrert forhøyede verdier ved fuktsøk med kapazitiv fuktsøker på nedre deler av vegg i dusjsone, raskt avtagende opp på vegg. Ingen visuelle tegn til skader. Baderomsplater under vindu er løse i nedre kant, ikke tilstrekkelig festet, økt fare for fuktig luft inn under plater. Registrert søl etter silikoner på vegg og hjørnelist. Oppsprekking i vegg over baderomsplater samt i himling. Stedvis skruehull.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Registrert sår i skrogplate til skap.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er avvik:

Det er via hulltaking påvist bruk av dampsperre bak våtromsplater. Dette skaper to tettsjikt som kan føre til at evt. fukt blir stengt inne i konstruksjonen uten mulighet for utlufting. Tørt på befaringstidspunktet.

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

Avvik: · Det er avvik:

Registrert økende slitasje på bunnplater i skrog med riper, merker og avskalling.

Skaphengsler som klikker og ikke er tilstrekkelig festet. Avskalling i laminat ved ende på benkeplate. Løs list ved sokkelforing.

Mindre sår og hakk på fronter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Benkberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader. Bemerktes om at beredere på over 1500w har krav om fast el-tilkobling. På grunn av begrenset tilkomst til berederen er ikke dette kontrollert.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Alder er passert 10 år. Utvidet el kontroll anbefales for å få full visshet om anleggets tilstand.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kjæresten som hjulpet å bytte fra dusjkabinett til dusj dor

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Og dette var fikset..

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Trønder service

Beskrivelse: Varmepumpe

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 5 432 felleskostnader hver måned til 7,613 hver måned.

Kommentar fra selger: Jeg bodde fast her Noe strøm ledninger og kontakte skiftet når jeg starte å bo og ordne varmpumpe. Byttet fra dusjkabinett til dusj dor. Isolasjonen jeg er ikke sikkert på hvis det er skiftet.

Innhold

BRA-i 52 kvm: Entrè, bad, bod, soverom, kjøkken og stue

BRA-e 5 kvm: Bod på loft

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater i laminat med vask. Det er vinylbelegg på veggen under overskapene. Det er avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og malte slette plater i himling. Det er ikke gulvvarme. Rommet er innredet med servant, gulvmontert WC, dusjhjørne med foldedører i glass og gulvmonterte skap. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilator, og det er ingen tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og vinylbelegg.

Vegger: Malte glatte plater og tapet.

Himling: Malte glatte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskapet under vasken.
- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er en luft-til-luft-varmepumpe fra 2021 i stuen.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert i et kjøkkenskap.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Ladeanlegg for elbil

2021:

- Luft til luft varmepumpe etablert på stue.
- Montert varmepumpe.
- Lekestativ
- Elbilladere

2020:

- Komfyrvakter
- Møterom
- Ryggvernstige

2019:

- Rullestolramper
- Brannstiger

2017:

- Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 2012-2017.

2015:

- Garasjer

2013:

- Balkonger

2000:

- Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning datostemplet 2000.

1991:

- Bygningsmassen opplyses å være renoverert og omgjort til leiligheter i 1991.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/Internett

Parkering

Parkering på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0000874901

Diverse

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

- Help forsikring
 - Södeberg & Partners
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med en luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 324 978

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 299 912

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 613 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 038 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 4 654 kr i måneden
- Avdrag på fellesgjeld: 322 kr i måneden
- TV/Internett: 599 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 613

Andel Fellesgjeld

Kr 395 349

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Andel fellesformue

Kr 44 074

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Leklemåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

961 879 191

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Leklemåsen Borettslag i Verdal kommune består av 18 andelsleiligheter.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt. Selskapet har organisasjonsnummer 961 879 191 og en hjemmeside på bomidt.no.

Selskapet har hatt fast ansatt vaktmester og renholder i løpet av året.

Vedtatte saker:

- Mette Falmår ble valgt som styremedlem til 2027.
- Mari Sofi Fjellvang ble valgt som styremedlem til 2026.
- Odd Einar Haugam ble valgt som varamedlem til 2025.
- Styret peker ut et medlem som møter på Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.
- Grilling er tillatt, men kun med gass- og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Pågående saker:

- Det vil bli informert litt rundt planene styret har for året 2025/2026 i slutten av møtet.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44841684440, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30-09-2025: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 387

Saldo per 30-09-2025: kr 7939587

Andel av saldo: kr 395350

(siste termin 01-12-2057)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (77 700,-)

Årsresultat for 2024: -1 019 103,-

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes at eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året. Dette gjelder for hunder. Den som har ansvar for dyret utendørs er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres at borettslagets område ikke brukes til å lufte dyr på. Det er heller ikke tillatt å la dyr stå bundet alene ved parkeringsplassen, garasjer og inngangsparti. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, både i egen hage og fellesområder. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Den som har husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere gjennom lukt, bråk osv. eller på annen måte er til ulempe. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over brudd på dette kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om en klage er berettiget, etter forhandlinger med partene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 34 i Verdal kommune. Andelsnr. 7 i Leklemåsen
Borettslag med orgnr. 961 879 191

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5038/1/34:

29.04.1991 - Dokumentnr: 3870 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: . Knr:5038 Gnr:1 Bnr:8

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

04.07.1991 - Dokumentnr: 5976 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 500/2500

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2000/2500

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 153776 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:1 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "ombygging av bolighus til 6 leiligheter" på Sjøbygda, gnr. 1, bnr. 8,9,27, datert 30.09.1991.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "ombygging av bolighus til 5 leiligheter, 5 hybler og fellesrom i sokkel" på Sjøbygda, gnr. 1, bnr. 8,9,27, datert 05.12.1991.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

offentlig_vann_og_avlop_samlet: Ikke oppgitt

tilknytning_vann_separat: Ikke oppgitt

tilknytning_avlop_separat: Ikke oppgitt

detaljer_privat_vei_vedlikehold: Ikke oppgitt

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Annet kombinert formål: Bolig/Lett industri/Rehablitering

Følger eldre reguleringsplan Leklemåsen boligfelt (plan-ID 2005009). Eiendommen er berørt av flere delarealer innenfor planen, hvorav 5 108 kvm er regulert til annet kombinert formål (Bolig/Lett industri/Rehablitering), 1 356 kvm til felles lekeareal, og 224 kvm til kjørevei.. 25.02.2008

Følger Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2008008), med ikrafttredelse 26.04.2011. Hele eiendommen på 6 689 kvm er i kommuneplanen omfattet av en hensynssone hvor det er bestemt at eldre reguleringsplan skal gjelde.

Det pågår arbeid med en ny arealdel for kommuneplanen (plan-ID 2022001), som er på status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone i kommuneplanen (KPHensynsonenavn 2005009) som fastsetter at gjeldende reguleringsplan, Leklemåsen boligfelt, fortsatt skal gjelde.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000 (Prisantydning)

395 349 (Andel av fellesgjeld)

1 185 349 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 850 (Omkostninger totalt)

15 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 193 199 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 201 099 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 203 899 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

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

1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
4 263 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
5 500 Eierskiftegebyr
3 800 Fotograf
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 880 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 088

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data 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

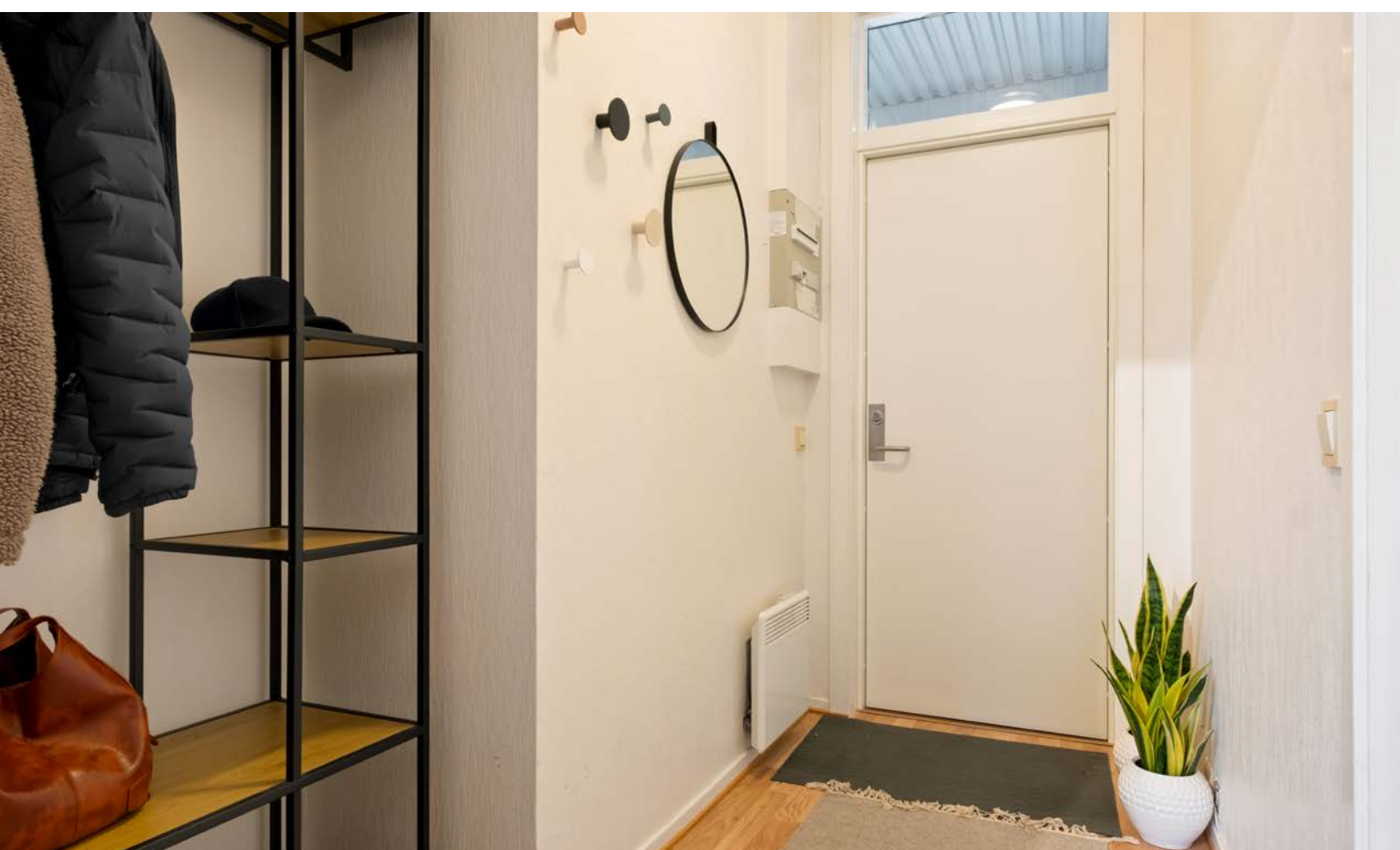
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

15.10.2025



















Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Leklemsåsen 80, 7655 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 1, bnr. 34



Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 22588-1023

Referansenummer: GL7457

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



TAKST

midt

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på ett plan beliggende i 1. Etasje i et større leilighetsbygg.
Adkomst via felles svalgang opp fra parkeringsplass.
Inngangsdør via ytterdør på svalgang, utgang til balkong via en balkongdør på stue.

HOVEDKONKLUSJON:

Greit vedlikeholdt leilighet, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje og må etterhvert påregnes oppgradert.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1991

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med en luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostnader som må kunne forventes og ha innvirkning for denne andelen. Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar

Bygningsmassen opplyses å være
renovert og omgjort til leiligheter i
1991.

Standard

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

UTVENDIG

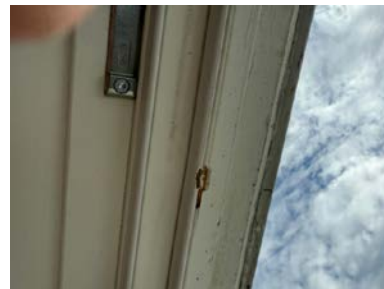
Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2012-2017.

Vindu over ytterdør er datostemplet 1991.

Registrert liten skade i pakning samt mindre oppsprekking og avskalling på enkelte foringer.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.



Dører

Utadslående ytterdør i hvitmalt glatt utførelse.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning datostemplet 2000.

Noe bruksmerker på ytterdør.

Liten oppflising i karm på balkongdør.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue. Understøttet av stålkonstruksjon, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt tett opp mot 90cm, som var kravet på byggemeldingstidspunktet.

Registrert økende slitasje på terrassebord og rekkverk med malingsavskallinger og oppsprekninger.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



INNVENDIG

Overflater

Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg

Vegger: Malte glatte plater, tapet.

Himlinger: Malte glatte plater.

Bemerkes om at gulv var tildekket med en del gjenstander og tepper på befaringsdagen. Overflater under dette ble ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere overflater bærer preg av økende slitasjegrad med stedvis skruehull, riper/merker, oppsprekninger og bulinger i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse og glatte finérdører.
Dørene er montert i opprinnelige karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis riper og merker.

Økende slitasje på karmen og listverk med noe avskallinger.

Dør til bad tar i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Andre innvendige forhold

Avlukke over bad.

Over badet er det et lite avlukke i etasjeskiller mellom 1. og 2. Etasje med kabelføringer, ventilasjonsrør og avløpsrør.

Isolert ned mot himling.

Inspeksjonsluke i himling på bad.

Avlukket har meget lav takhøyde og har svært begrenset tilkomst. Det er av denne grunn ikke nærmere undersøkt.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har våtromsplater og himling har malte slette plater.

Innredet med servant, gulvmontert WC, dusjhjørne med foldedører i glass, gulvmonterte skap. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilator, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt bunnlist for baderomsplater, underkant av plater er fritt eksponerte. Økt fare for fuktopptrekk.

Registrert forhøyede verdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktsøker på nedre deler av vegg i dusjsjonen, raskt avtagende opp på vegg. Ingen visuelle tegn til skader.

Baderomsplater under vindu er løse i nedre kant, ikke tilstrekkelig festet, økt fare for fuktig luft inn under plater.

Registrert søl etter silikonerings på vegg og hjørnelist.

Oppsprekking i vegg over baderomsplater samt i himling.

Stedvis skruerhull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Silikonerings i underkant av baderomsplater anbefales.

Nærmere undersøkelser mtp. registrerte avvik i dusjsjonen anbefales.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Tilstandsrapport

For videre info se punkt om sluk, membran, tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Registrert sår i skrogplate til skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er via hulltaking påvist bruk av dampsperre bak våtromsplater. Dette skaper to tette sjikt som kan føre til at evt. fukt blir stengt inne i konstruksjonen uten mulighet for utlufting.

Tørt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner. Tiltak må påregnes ved observasjoner i negativ retning.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre årgang.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater i laminat med vask. Vinylbelegg på vegg under overskap.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert økende slitasje på bunnplater i skrog med riper, merker og avskalling.

Skaphengsler som klikker og ikke er tilstrekkelig festet.

Avskalling i laminat ved ende på benkeplate.

Løs list ved sokkelforing.

Mindre sår og hakk på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran plassert i kjøkkenskap under vask.
Bemerket om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

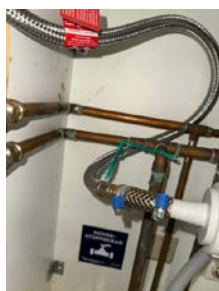
Vurdering av avvik:

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

Registrert irr på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



1 TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerket om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler kan med fordel monteres i tillegg til vindusventiler hvis borettslaget tillater dette.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service anbefales.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenskap på kjøkken og har begrenset tilkomst. Av denne grunn er ikke alder eller størrelse kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Benkberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader.

Bemerkes om at beredere på over 1500w har krav om fast el-tilkobling. På grunn av begrenset tilkomst til berederen er ikke dette kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.
Skapet inneholder automatsikringer.

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.

Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert varmepumpe.

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

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?
Ja Alder er passert 10 år. Utvidet el kontroll anbefales for å få full visshet om anleggets tilstand.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	5		57	9
SUM	52	5			9
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entrè, bad, bod, soverom, kjøkken, stue	Bod på loft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er via inspeksjonsluke i himling på bad påvist trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og 2. Etasje. Usikker oppbygning av gulv og brannskille i ovenstående leilighet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	1	34		0	6688.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Leklemsåsen 80

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LEKLEMÅSEN BORETTSLAG	961879191			Tetlie Mercy Muyet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligfelt i Leklemsåsen, ca. 5km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bebyggelsen

Taksert leilighet disponerer egen bod på 5m² i øverste etasje av bygget.

Tilkomst med trapp og heis.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.12.1991	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.1990		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	
3	13.10.2025	
4	13.10.2025	
5	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL7457>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709250042	

Selger 1 navn
Mercy Muyet Tetlie

Gateadresse	
Leklemsåsen 80	

Poststed	Postnr
VERDAL	7655

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1709250042

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kjæresten som hjulpet å bytte fra dusjkabinett til dusj dor

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Og dette var fikset..
-------------	-----------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmepumpe
Arbeid utført av	Trønder service

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

5 432 felleskostnader hver måned til 7,613 hver måned.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709250042

Tilleggs kommentar

Jeg bodde fast her Noe strøm ledninger og kontakte skiftet når jeg starte å bo og ordne varmepumpe. Byttet fra dusjkabinett til dusj dor. Isolasjonen jeg er ikke sikkert på hvis det er skiftet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709250042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mercy Tetlie	df6da2a8c127a547e694e 37e994c3736dcc2c49b	06.10.2025 12:54:20 UTC	Signer authenticated by One time code

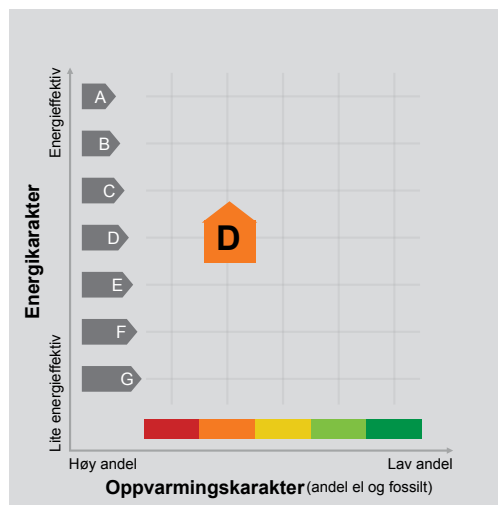
Document reference: 1709250042

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lekleåsåsen 80
Postnummer	7655
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185969924
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-179065
Dato	10.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	1	Bruksnr:	34	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Leklemsåsen 80, 7655 VERDAL						
Dato:	01.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.05.2006	
Merknader:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 1 av 2

Leklem ³ sen borettslag	V ³ r ref.: 34/7	Fjdselsdato eier: 25.04.1979
Leklems ³ sen 80	Type: Borettslag	
7655 VERDAL	Eiere: Mercy Tetlie	
Organisasjonsnr: 961 879 191	Andelsnr: 7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 613

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	2 038
	Fellesutgifter	4 654
	Avdrag p ³ fellesgjeld	322
Tilleggsytelser:	TV/Internett	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	395 349	Gjeld siste ³ rsoppg.: 397 722
Klient ajourf. l ³ n:	7 939 587,23	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 7 986 860

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 44841684440, Aasen SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.09.2025: 5,5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 387

Saldo per 30.09.2025: 7 939 587

Andel av saldo: 395 350

Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.12.2057)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kent Ove Hellan

Adresse: Tore Hundsgt 1

Postnr/-sted: 7654 VERDAL

Telefon: Mob.: 45428601

E-post: kent.ove.hellan@hotmail.com

Webside: bomidt.no

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

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	44 074	Gjeld:	397 722	Andre inntekter:	199
		Utgifter:	24 388		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	130 000
Andelsnr: 7		Partialobligasjonsnr: 7	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1991G³ rds/bruksnr: 1/34

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0000874901
--------------	------------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 30.09.25 Side 2 av 2

Leklem ³ sen borettslag	V ³ r ref.: 34/7	Fjdselsdato eier: 25.04.1979
Leklem ³ sen 80	Type: Borettslag	
7655 VERDAL	Eiere: Mercy Tetlie	
Organisasjonsnr: 961 879 191		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.02.1991	Første innflytting:	01.08.1992	SSBnr:	H0109
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Vedtekter

for Leklemåsen Borettslag org nr 961 879 191

tilknyttet

Innherred boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 12.05.2016 sist endret 29.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Innherred Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasje

11-1 Eierskap

Garasjene tilhører den andelen de er tinglyst på og følger denne ved salg av andelen.

11-2 Fremleie

Fremleie av garasjen kan kun gjøres etter søknad til styret.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes 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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR LEKLEMÅSEN BORETTSLAG

SIST ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 12.05.2016

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

Søppel sorteres etter kommunen sin plan, og kastes i respektive beholdere. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres under svalgang.

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

Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes at eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året. Dette gjelder for hunder. Den som har ansvar for dyret utendørs er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres at borettslagets område ikke brukes til å lufte dyr på. Det er heller ikke tillatt å la dyr stå bundet alene ved parkeringsplassen, garasjer og inngangsparti. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, både i egen hage og fellesområder.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv.

Den som har husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere gjennom lukt, bråk osv. eller på annen måte er til ulempe.

Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over brudd på dette kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om en klage er berettiget, etter forhandlinger med partene.

7. Andre bestemmelser

Se ordensregler for Leklemåsen Borettslag

- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med gass- og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Leklemåsen borettslag. Generalforsamling avholdes på Verdal Bo og behanligssenter, møterom Heimtun mandag 05.05.2025, klokken 18:00.

Det vil bli informert litt rundt planene styret har for året 2025/2026 i slutten av møtet.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Det foreslås Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Det foreslås Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning 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 50 000,- som styret selv fordeler.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Kent Ove Hellan til 2026 (ikke på valg)

Styremedlem Mette Falmår til 2025 (på valg)

Styremedlem Mari Sofi Fjellvang til 2025 (på valg)

Varamedlem Svein Arild Bjerkan til 2025 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Mette Falmår til 2025 (på valg)

Styremedlem Mari Sofi Fjellvang til 2025 (på valg)

Begge styremedlemmene er på valg. Det anbefales å velge ett styremedlem for ett år og ett for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Svein Arild Bjerkan til 2025 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Leklemåsen borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INGEN INNKOMNE SAKER

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 865 829	1 422 435
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 019 103	-295 828
Tilbakeføring avskrivninger	51 262	52 470
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-31 000
Opptak langsiktig gjeld	0	8 072 000
Avdrag langsiktig gjeld	-59 633	-7 354 249
B. Årets endring disponible midler	-1 022 033	443 394
C. Disponible midler UB	843 796	1 865 829
Omløpsmidler	1 073 723	2 482 105
- Kortsiktig gjeld	229 927	616 276
C. Disponible midler	843 796	1 865 829

Resultat 2024 Leklemåsen borettslag 961879191

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 036 308	980 844	1 036 342	1 121 460
Andre leieinntekter		11 400	11 400	11 400	11 400
Renter		553 272	392 076	553 230	491 030
Avdrag		78 468	99 960	78 500	77 700
TV/Internett		134 136	114 264	134 136	129 384
Målingsbaserte inntekter		15 610	25 273	20 000	20 000
Andre driftsinntekter		1 600	4 000	0	0
Sum inntekter		1 830 794	1 627 817	1 833 608	1 850 974
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	160 677	171 596	182 788	182 788
Revisjonshonorar		7 068	6 740	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		66 399	63 663	69 640	72 000
Andre forvaltningstjenester		8 400	5 575	7 000	7 000
Andre fremmede tjenester		173 645	18 603	19 050	24 650
Vedlikehold	2	1 344 887	690 824	1 065 400	319 500
Renhold, fellesareal		911	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		35 841	5 175	14 000	14 000
TV/Internett		134 172	118 304	134 136	129 384
Forsikring	3	130 786	124 580	135 182	147 000
Energi og strøm		69 260	95 007	111 000	111 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 498	3 724	4 000	4 000
Porto		1 478	1 188	2 000	2 000
Kontingenter		19 412	12 969	14 700	14 700
Kommunale avgifter	4	138 506	117 347	154 220	164 460
Andre driftsutgifter	5	19 160	30 860	21 000	22 000
Bomiljø		790	16 640	8 000	8 000
Avskrivninger	7	51 262	52 470	51 262	51 262
Sum driftskostnader		2 364 152	1 535 263	2 001 878	1 282 244
Driftsresultat		-533 358	92 554	-168 270	568 730
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		4 004	2 145	0	0
Rentekostnad		489 749	390 527	553 230	491 030
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-485 745	-388 382	-553 230	-491 030
Resultat som overføres fri egenkapital		-1 019 103	-295 828	-721 500	77 700

Balanse 2024 Leklemåsen borettslag 961879191

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	8 457 603	8 457 603
Garasjer/ boder	6, 13	1 305 438	1 305 438
Andre driftsmidler	7	162 618	219 322
Sum anleggsmidler		9 925 659	9 982 362
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	83 071	74
Andre kortsiktige fordringer	9	124 510	126 203
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		866 141	2 355 827
Sum omløpsmidler		1 073 723	2 482 105
SUM EIENDELER		10 999 382	12 464 467

Balanse 2024 Leklemåsen borettslag 961879191

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	10	-230 102	-230 102
Årets resultat		-1 019 103	0
Sum egenkapital		-1 247 405	-228 302
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	7 986 861	8 046 494
Borettsinnskudd	12	4 030 000	4 030 000
Sum langsiktig gjeld	13	12 016 861	12 076 494
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 109	557 764
Skyldig off. myndigheter		6 212	6 923
Annen kortsiktig gjeld		48 605	51 589
Sum kortsiktig gjeld		229 927	616 276
SUM GJELD		12 246 787	12 692 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 999 382	12 464 467

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Kent Ove Hellan
Leder

Mari Sofi Fjellvang
Styremedlem

Mette Falmår
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	85 253	91 608
Feriepenger beregnet	8 135	8 783
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	19 071	19 967
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	1 147	1 238
Refusjon av sykepenger	-2 928	0
Sum	160 677	171 596

Det har vært vaktmester og renholder fast ansatt i selskapet i løpet av året.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	42 275	41 910
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 017 939	538 861
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	173 166	31 195
Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 209	6 420
Reparasjon og vedlikehold uteområde	36 529	14 909
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	12 151	14 287
Løpende drifts- og serviceavtaler	48 617	43 242
Sum	1 344 887	690 824

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	14 000	0
Forsikringspremie	114 066	122 182
Premie sikringsfond felleskostnader	2 720	2 398
Sum	130 786	124 580

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	104 638	73 256
Eiendomsskatt	33 868	44 091
Sum	138 506	117 347

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	2 060	500
Bank og kortgebyrer	3 837	3 655
Andre gebyrer	35	200
Andre kostnader	13 229	26 505
Sum	19 160	30 860

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Balkonger	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	623 955	7 833 648	1 305 438
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	623 955	7 833 648	1 305 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	623 955	7 833 648	1 305 438
Anskaffelsesår :	2013	1992	2015
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.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladeanlegg for elbil	Rullestolramper	Brannstiger	Komfyrvakter	Møterom	Ryggvernstige
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 000	36 250	37 545	47 150	129 583	36 563
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 000	36 250	37 545	47 150	129 583	36 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	36 250	19 711	45 578	60 471	14 929
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 000	0	17 834	1 572	69 112	21 633
Årets avskrivninger :	0	6 042	3 754	9 430	12 958	3 656
Anskaffelsesår :	2023	2019	2019	2020	2020	2020
Antatt levetid i år :		5	10	5	10	10

	Lekestativ	Elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 479	56 629
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 479	56 629
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 335	35 865
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 144	20 764
Årets avskrivninger :	4 096	11 326
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	83 071	74
Sum	83 071	74

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	124 510	126 203
Sum	124 510	126 203

Note 10 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra byggeår, samt opptak av lån for gjennomføring av vedlikehold. Bygningenens reelle verdi er vurdert til høyere enn bokført verdi. Se note 6.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841684440
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	01.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	8 072 000
Lånesaldo 01.01:	8 046 494
Avdrag i perioden:	59 633
Lånesaldo 31.12:	7 986 861
Saldo 5 år frem i tid:	7 548 121

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	526 428	526 428
	1	520 928	520 928
	1	515 322	515 322
	1	505 274	505 274
	1	452 176	452 176
	7	449 849	3 148 943
	1	416 002	416 002
	2	407 752	815 504
	1	397 704	397 704
	1	379 722	379 722
	1	308 855	308 855

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 730 000	2 730 000
Garasje plass	1 300 000	1 300 000
Sum	4 030 000	4 030 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen. Garasjeinnskuddene er ikke sikret.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 12 016 861,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 763 041,-

Resultat og balanse med noter for Leklemåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Leklemåsen borettslag

Styreleder	Kent Ove Hellan (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Mette Falmår (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Mari Sofi Fjellvang (sign.)	30.03.2025

Til generalforsamlingen i Leklemåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 1.april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Leklemåsen borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Verdal
Bo og behanligssenter, møterom Heimtun.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

9 frammmøtte herav 8 stemmeberettigede.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Mette Famår signerer protokollen med møteleder.

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 50 000,- som styret selv fordeler.

Vedtak:

Ingen endring i styrehonoraret.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Mette Falmår til 2025 (på valg)

Styremedlem Mari Sofi Fjellvang til 2025 (på valg)

Begge styremedlemmene er på valg. Det anbefales å velge ett styremedlem for ett år og ett for to år.

Vedtak:

Mette Falmår til 2027

Mari Sofi Fjellvang til 2026

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Svein Arild Bjerkan til 2025 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

Vedtak:

Odd Einar Haugam til 2025.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Leklemåsen borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styret peker ut et medlem som møter på Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

5. INGEN INNKOMNE SAKER

Vedtak:

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

Møtet er hevet 19.00

Protokoll for Leklemåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva Kristin Bjørvik (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Eva Kristin Bjørvik (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Mette Falmår (sign.)	06.05.2025

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 34	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Sjøbygda
Veiadresse:	Leklemsåsen 80, gatenr 2848	Valgkrets:	21 Øra
	7655 Verdal	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Innherred Bosenter	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.04.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	6 688,8 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.04.2018	Avgiver	5038/1/8	-3 089,4
	Matrikkelført: 13.04.2018	Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/1/38	0,0
		Berørt	5038/1/39	0,0
		Berørt	5038/1/58	0,0
		Berørt	5038/600/2848	0,0
		Mottaker	5038/1/65	3 089,4
Annen forretningstype	Forretning: 11.04.2018	Berørt	5038/1/8	0,0
	Matrikkelført: 11.04.2018	Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/600/2848	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 06.04.2018	Berørt	5038/1/8	0,0
	Matrikkelført: 06.04.2018	Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/1/58	0,0
		Berørt	5038/600/2848	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5038/1/34/0/1	0,0
		Mottaker	5038/1/34/0/2	0,0
		Mottaker	5038/1/34/0/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.08.2015	Avgiver	5038/1/8	-1 221,2
	Matrikkelført: 21.08.2015	Berørt	5038/1/1	0,0
		Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/1/50	0,0
		Berørt	5038/1/58	0,0
		Mottaker	5038/1/62	1 221,0
Reseksjonering	Forretning: 20.03.2015	Etablert/Endret	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført: 20.03.2015	Etablert/Endret	5038/1/34/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5038/1/34/0/3	0,0
Reseksjonering	Forretning: 28.01.2015	Etablert/Endret	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført: 28.01.2015	Etablert/Endret	5038/1/34/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5038/1/34/0/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.05.2014	Avgiver	5038/1/8	-3 710,7
	Matrikkelført: 26.05.2014	Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/1/38	0,0
		Berørt	5038/1/39	0,0
		Berørt	5038/1/44	0,0
		Berørt	5038/1/45	0,0
		Berørt	5038/1/46	0,0
		Berørt	5038/1/47	0,0
		Berørt	5038/1/48	0,0
		Berørt	5038/1/49	0,0
		Berørt	5038/1/50	0,0
		Berørt	5038/1/51	0,0
		Berørt	5038/1/52	0,0
		Berørt	5038/1/53	0,0
		Berørt	5038/1/54	0,0
		Berørt	5038/1/55	0,0
		Berørt	5038/1/56	0,0
		Berørt	5038/1/57	0,0
		Berørt	5038/600/2848	0,0
		Mottaker	5038/1/58	3 710,7
Annen forretningstype	Forretning: 26.05.2014	Berørt	5038/1/8	0,0
	Matrikkelført: 26.05.2014	Berørt	5038/1/34	0,0
		Berørt	5038/1/48	0,0
		Berørt	5038/1/50	0,0
		Berørt	5038/1/52	0,0
		Berørt	5038/1/55	0,0
		Berørt	5038/1/57	0,0

Feilretting	Forretning:	26.05.2014	Berørt	5038/1/8	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2014	Berørt	5038/1/34	0,0
			Berørt	5038/1/38	0,0
			Berørt	5038/1/39	0,0
			Berørt	5038/1/44	0,0
			Berørt	5038/1/45	0,0
			Berørt	5038/1/47	0,0
			Berørt	5038/1/48	0,0
			Berørt	5038/1/49	0,0
			Berørt	5038/1/50	0,0
			Berørt	5038/1/51	0,0
			Berørt	5038/1/52	0,0
			Berørt	5038/1/53	0,0
			Berørt	5038/1/54	0,0
			Berørt	5038/1/55	0,0
			Berørt	5038/1/56	0,0
			Berørt	5038/1/57	0,0
			Berørt	5038/1/58	0,0
			Berørt	5038/600/2848	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.05.2014	Berørt	5038/1/8	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2014	Berørt	5038/1/34	0,0
			Berørt	5038/1/38	0,0
			Berørt	5038/1/44	0,0
			Berørt	5038/1/49	0,0
			Berørt	5038/1/51	0,0
			Berørt	5038/1/53	0,0
			Berørt	5038/1/54	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.11.2011	Berørt	1721/Eierløs(er) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2011	Berørt	5038/1/1	0,0
			Berørt	5038/1/8	0,0
			Berørt	5038/1/10	0,0
			Berørt	5038/1/12	0,0
			Berørt	5038/1/33	0,0
			Berørt	5038/1/34	0,0
			Berørt	5038/1/39	0,0
			Berørt	5038/2/2	0,0
			Berørt	5038/2/11	0,0
			Berørt	5038/2/16	0,0
			Berørt	5038/2/33	0,0
			Berørt	5038/2/50	0,0
			Berørt	5038/3/1	0,0
			Berørt	5038/3/24	0,0
			Berørt	5038/3/44	0,0
			Mottaker	5038/600/2848	3 438,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	30.11.2010	Avgiver	5038/1/8	-58,3
	Matrikkelført:	30.11.2010	Avgiver	5038/1/34	-79,5
			Mottaker	5038/1/38	137,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	08.11.2010	Avgiver	5038/1/34	-65,6
	Matrikkelført:	08.11.2010	Mottaker	5038/1/8	65,6
Seksjonering	Forretning:	29.04.2002	Avgiver	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/34/0/3	0,0
Grensejustering	Forretning:	22.01.1993	Avgiver	5038/1/34	-232,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/38	232,0
Seksjonering	Forretning:	04.07.1991	Avgiver	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/34/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.07.1991	Avgiver	5038/1/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/34/0/2	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.04.1991	Avgiver	5038/1/8	-7 739,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/34	7 739,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.04.1991	Avgiver	1721/1/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/1/34	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	207,0	Rammetillatelse:	14.08.2015
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.08.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	190,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	26.04.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300512594			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				190,0	190,0			207,0	207,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune

VERDAL

Midlertidig bruksstillatelse

etter plan- og bygningeloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Ianherrad bo- og aktivitetshus
 ILAS
 v/Torgeir Ness
 7650 VERDAL

Midlertidig bruksstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

Sjøbygda

1

8,9,27

Spesifikasjon

Søknadsdato

03.11.90

Arbeidets art

ombygging

Byggets art

bolighus

Behandling/vedtak

Vedtak dato

05.12.90

Saksnr.

141/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget:

5 stk. teilligheter, 5 stk. hybler, fellesrom i sokkel

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted

Verdal

Stempel/underskrift

Dato

05.12.1991

Arnt Brønstad
 Bygn.kontrollør

Kopi sendt til

☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Husnerada v/Eystein Ness

her

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Kommune

VERDAL

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Junkherred bo- og aktivitetssenter
v/Torgeir Ness

7650 VERDAL

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Sjøhygge	1	8.9.27		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art
03.11.90	Ombygging	bolichus
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	05.12.90	141/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 6 stk. leiligheter

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Det forutsettes at brannvarslingsanlegg settes i drift og at trapperom/utgangsforhold blir ferdiggjort.
2. Da høyde fra balkonger ned til terrang er over 5m i "eksisterende" leiligheter, må det monteres leder/rørningsstige i østende av fellesbalkong.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

for innflytting

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Verdal, 30.02.1991	Arnt Brønstad bygn.kontrollør
Dato	

Kopi sendt til

ansvars- havende	Navn	Adresse
andre	Navn	Adresse
	Musnemda v/Evstein Ness	her

13. april 1988 90/40854/54

A	BY ENDRINGER	ITAL 80 40"	IN TEGN
REV			
	INNHERRED 80- AKTIVITETS- OG SERVICE- SENTER, BAS, VERDAL	6	6
	OMMÅNREGNING KJELLERPLAN	1	1
	BYGGE- OG EIENDOMSKONTORET FYLKESARKITEKTEN	010	010
	FYLKES HUS- 7700 STENSLAND - TEL. 071 88 722	55.23.92	55.23.92

107

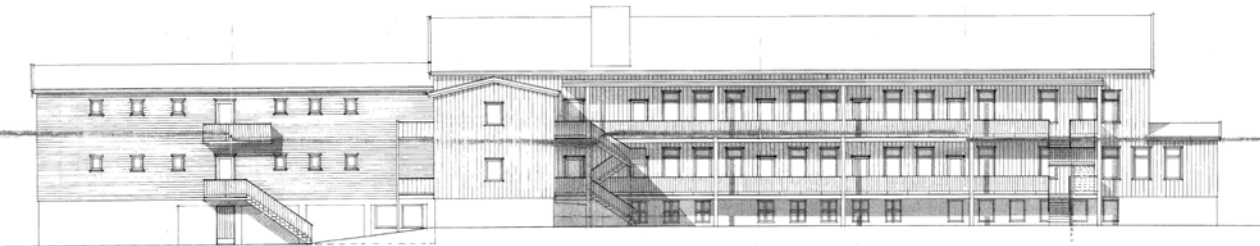


A	ØIV ENDRINGER	11.04.99	0475 TEGN
REV			
INNHERRER BO-, AKTIVITETS- OG SERVICE- PLAN, IBAS, VERDAL		8	
OMHJØRNING		101	
PLAN 2 ETASJE		1	100
BYGGE- OG EIENDOMSKONTORET FYLKESARKITEKTEN		0470	25.03.98
FYLKETS HUS - 7700 STENKJØR - TLF. 0275 00 722			
		0470	

109



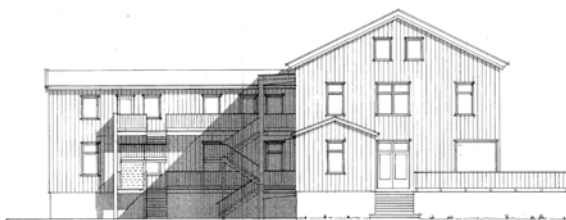
MOT SØG



MOT NØRØ



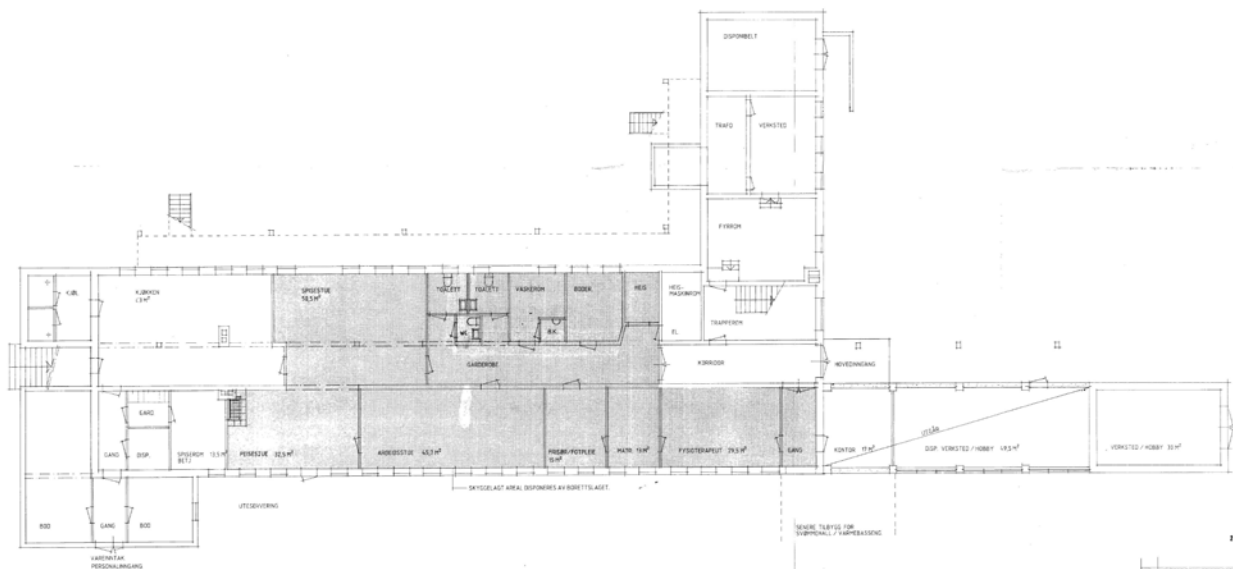
MOT ØST



MOT VEST

11.05.2011 10/10/2011

NO.	SKED TIDEN
1	10.05.2011
2	10.05.2011
3	10.05.2011
4	10.05.2011
5	10.05.2011
6	10.05.2011
7	10.05.2011
8	10.05.2011
9	10.05.2011
10	10.05.2011
11	10.05.2011
12	10.05.2011
13	10.05.2011
14	10.05.2011
15	10.05.2011
16	10.05.2011
17	10.05.2011
18	10.05.2011
19	10.05.2011
20	10.05.2011
21	10.05.2011
22	10.05.2011
23	10.05.2011
24	10.05.2011
25	10.05.2011
26	10.05.2011
27	10.05.2011
28	10.05.2011
29	10.05.2011
30	10.05.2011
31	10.05.2011
32	10.05.2011
33	10.05.2011
34	10.05.2011
35	10.05.2011
36	10.05.2011
37	10.05.2011
38	10.05.2011
39	10.05.2011
40	10.05.2011
41	10.05.2011
42	10.05.2011
43	10.05.2011
44	10.05.2011
45	10.05.2011
46	10.05.2011
47	10.05.2011
48	10.05.2011
49	10.05.2011
50	10.05.2011
51	10.05.2011
52	10.05.2011
53	10.05.2011
54	10.05.2011
55	10.05.2011
56	10.05.2011
57	10.05.2011
58	10.05.2011
59	10.05.2011
60	10.05.2011
61	10.05.2011
62	10.05.2011
63	10.05.2011
64	10.05.2011
65	10.05.2011
66	10.05.2011
67	10.05.2011
68	10.05.2011
69	10.05.2011
70	10.05.2011
71	10.05.2011
72	10.05.2011
73	10.05.2011
74	10.05.2011
75	10.05.2011
76	10.05.2011
77	10.05.2011
78	10.05.2011
79	10.05.2011
80	10.05.2011
81	10.05.2011
82	10.05.2011
83	10.05.2011
84	10.05.2011
85	10.05.2011
86	10.05.2011
87	10.05.2011
88	10.05.2011
89	10.05.2011
90	10.05.2011
91	10.05.2011
92	10.05.2011
93	10.05.2011
94	10.05.2011
95	10.05.2011
96	10.05.2011
97	10.05.2011
98	10.05.2011
99	10.05.2011
100	10.05.2011



GRUNNPLATE
BRUTTO GULVFLATE KJELLER

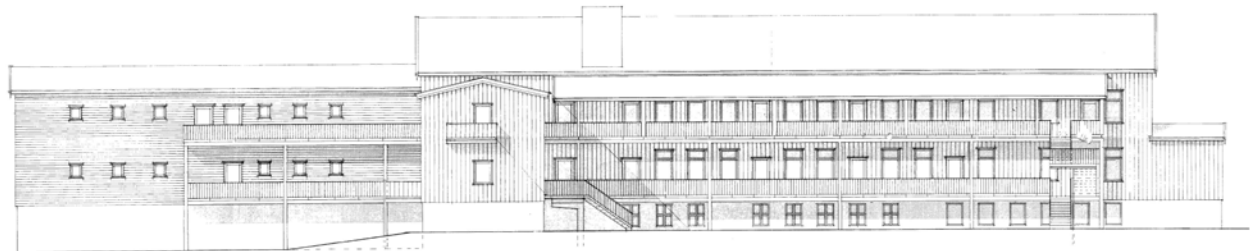
785,2 M²
785,2 M²

18.01.00 Byggesaksnr/20

1. INNHOLD TILG. PROJEKTERINGEN, VÅRSEKJØR	8.24.01
2. BRUTTOFLATEAREAL, HANDELS	1.11.01
3. BYGGERISIKO	1.11.01
4. BYGGERISIKO	1.11.01
5. BYGGERISIKO	1.11.01
6. BYGGERISIKO	1.11.01
7. BYGGERISIKO	1.11.01
8. BYGGERISIKO	1.11.01
9. BYGGERISIKO	1.11.01
10. BYGGERISIKO	1.11.01
11. BYGGERISIKO	1.11.01
12. BYGGERISIKO	1.11.01
13. BYGGERISIKO	1.11.01
14. BYGGERISIKO	1.11.01
15. BYGGERISIKO	1.11.01
16. BYGGERISIKO	1.11.01
17. BYGGERISIKO	1.11.01
18. BYGGERISIKO	1.11.01
19. BYGGERISIKO	1.11.01
20. BYGGERISIKO	1.11.01
21. BYGGERISIKO	1.11.01
22. BYGGERISIKO	1.11.01
23. BYGGERISIKO	1.11.01
24. BYGGERISIKO	1.11.01
25. BYGGERISIKO	1.11.01
26. BYGGERISIKO	1.11.01
27. BYGGERISIKO	1.11.01
28. BYGGERISIKO	1.11.01
29. BYGGERISIKO	1.11.01
30. BYGGERISIKO	1.11.01
31. BYGGERISIKO	1.11.01
32. BYGGERISIKO	1.11.01
33. BYGGERISIKO	1.11.01
34. BYGGERISIKO	1.11.01
35. BYGGERISIKO	1.11.01
36. BYGGERISIKO	1.11.01
37. BYGGERISIKO	1.11.01
38. BYGGERISIKO	1.11.01
39. BYGGERISIKO	1.11.01
40. BYGGERISIKO	1.11.01
41. BYGGERISIKO	1.11.01
42. BYGGERISIKO	1.11.01
43. BYGGERISIKO	1.11.01
44. BYGGERISIKO	1.11.01
45. BYGGERISIKO	1.11.01
46. BYGGERISIKO	1.11.01
47. BYGGERISIKO	1.11.01
48. BYGGERISIKO	1.11.01
49. BYGGERISIKO	1.11.01
50. BYGGERISIKO	1.11.01
51. BYGGERISIKO	1.11.01
52. BYGGERISIKO	1.11.01
53. BYGGERISIKO	1.11.01
54. BYGGERISIKO	1.11.01
55. BYGGERISIKO	1.11.01
56. BYGGERISIKO	1.11.01
57. BYGGERISIKO	1.11.01
58. BYGGERISIKO	1.11.01
59. BYGGERISIKO	1.11.01
60. BYGGERISIKO	1.11.01
61. BYGGERISIKO	1.11.01
62. BYGGERISIKO	1.11.01
63. BYGGERISIKO	1.11.01
64. BYGGERISIKO	1.11.01
65. BYGGERISIKO	1.11.01
66. BYGGERISIKO	1.11.01
67. BYGGERISIKO	1.11.01
68. BYGGERISIKO	1.11.01
69. BYGGERISIKO	1.11.01
70. BYGGERISIKO	1.11.01
71. BYGGERISIKO	1.11.01
72. BYGGERISIKO	1.11.01
73. BYGGERISIKO	1.11.01
74. BYGGERISIKO	1.11.01
75. BYGGERISIKO	1.11.01
76. BYGGERISIKO	1.11.01
77. BYGGERISIKO	1.11.01
78. BYGGERISIKO	1.11.01
79. BYGGERISIKO	1.11.01
80. BYGGERISIKO	1.11.01
81. BYGGERISIKO	1.11.01
82. BYGGERISIKO	1.11.01
83. BYGGERISIKO	1.11.01
84. BYGGERISIKO	1.11.01
85. BYGGERISIKO	1.11.01
86. BYGGERISIKO	1.11.01
87. BYGGERISIKO	1.11.01
88. BYGGERISIKO	1.11.01
89. BYGGERISIKO	1.11.01
90. BYGGERISIKO	1.11.01
91. BYGGERISIKO	1.11.01
92. BYGGERISIKO	1.11.01
93. BYGGERISIKO	1.11.01
94. BYGGERISIKO	1.11.01
95. BYGGERISIKO	1.11.01
96. BYGGERISIKO	1.11.01
97. BYGGERISIKO	1.11.01
98. BYGGERISIKO	1.11.01
99. BYGGERISIKO	1.11.01
100. BYGGERISIKO	1.11.01



MOT SYD



MOT NORD



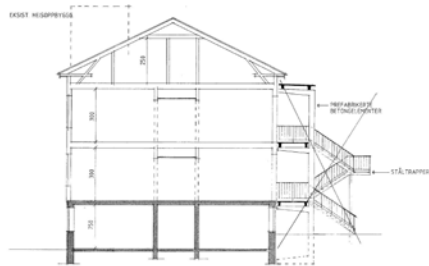
MOT ØST



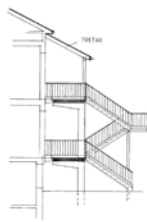
MOT VEST

11.08.2011 09/6-4834/51

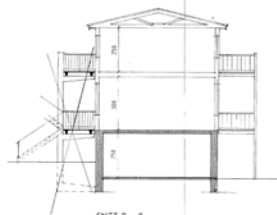
A - BY KOMMUNE FASADER		11.08.2011	11.08.2011
MOT	INTERIØR OG -AKTIVITETS- OG SERVICE-SENTER/BAS, VERDAL	9	9
OMKREDDNING	FASADER OG SMITT	1:100	1:100
BYGG- OG BENDOMSKONTOR		11.08.2011	11.08.2011
FYLKESBYGGSEIEREN		11.08.2011	11.08.2011
FASADER FOR: 11.08.2011, 11.08.2011, 11.08.2011, 11.08.2011		11.08.2011	11.08.2011



SNITT A - A



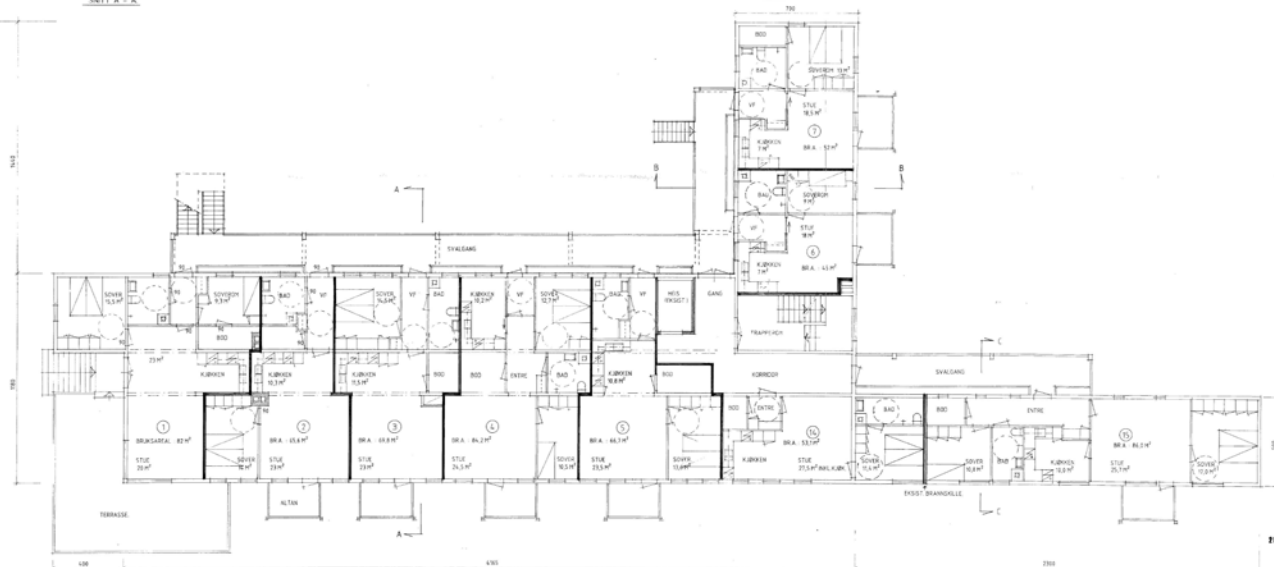
SNITT A - A. ALTERNATIV



SNITT B - B



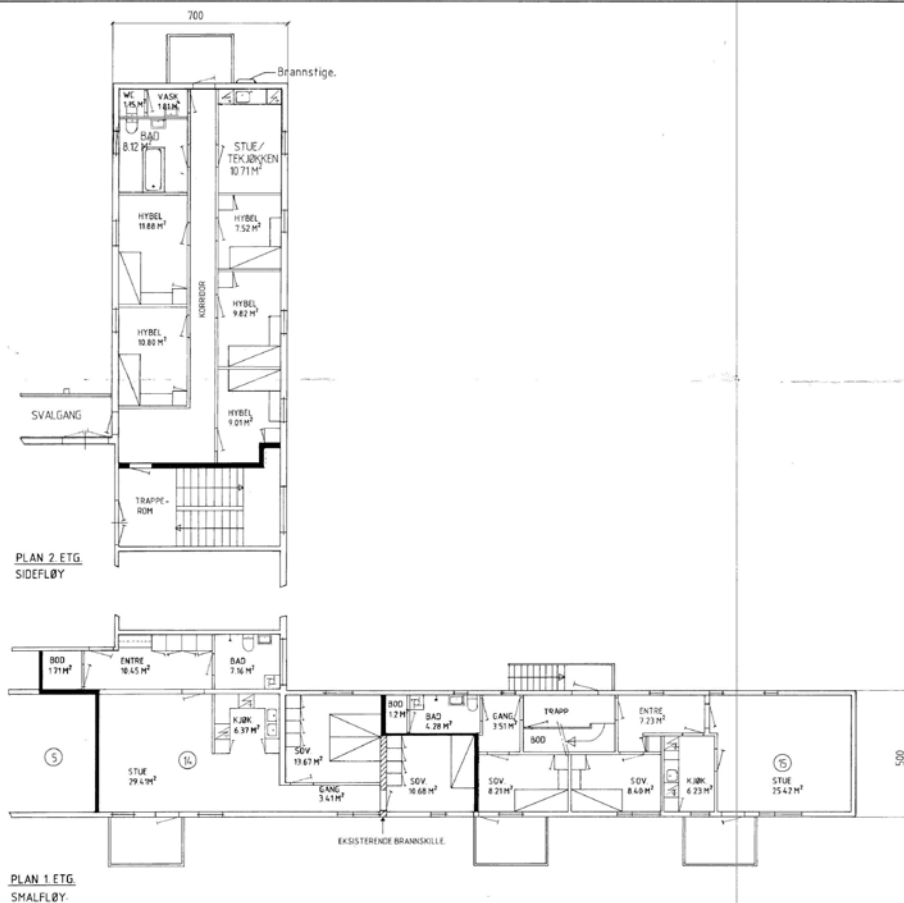
SNITT C - C



BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE 725,2 m²

11.06.08 09/0485/4/5/1

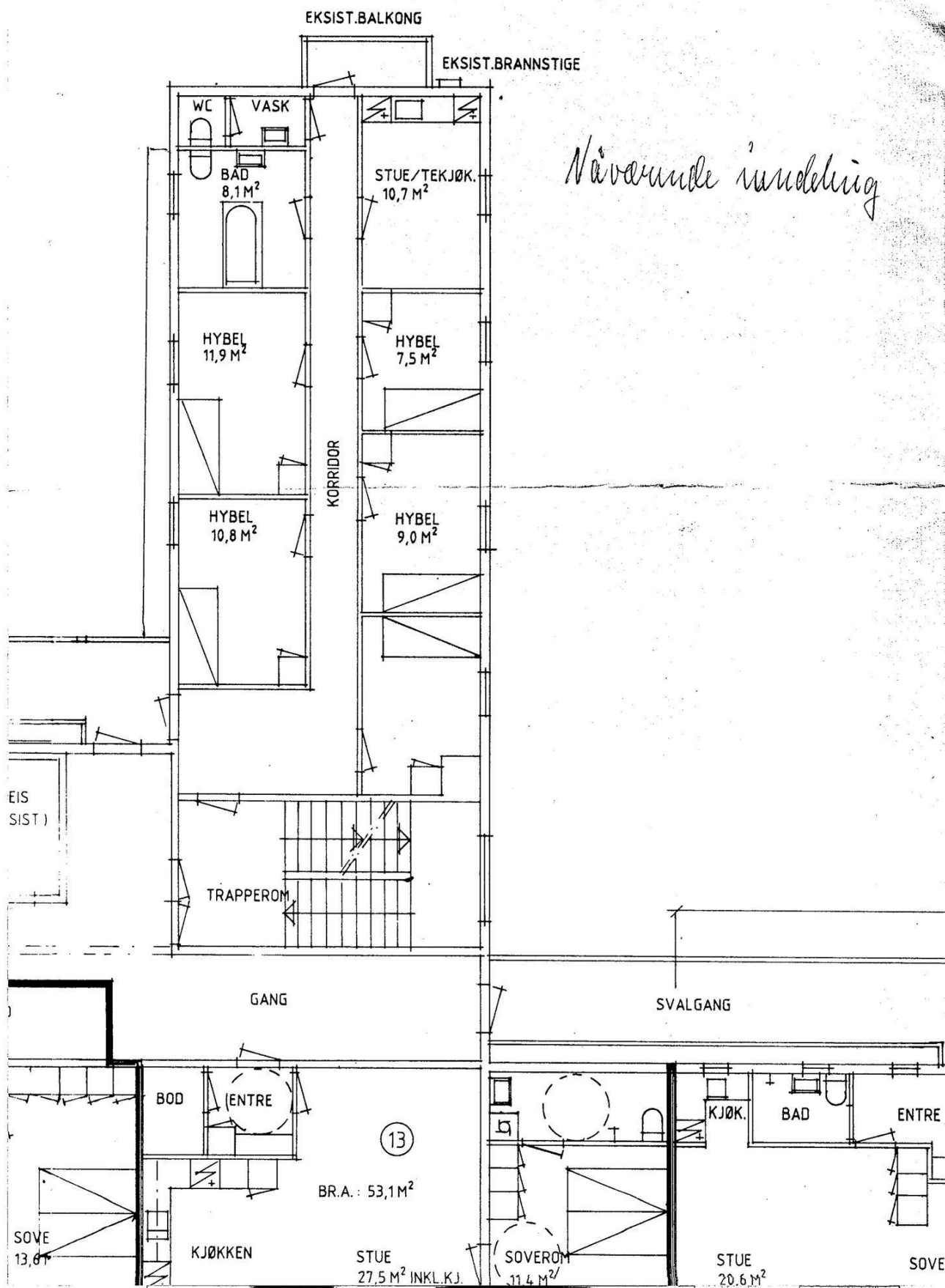
1	KORREKTUR AV TEKST OG BILDER	20.06.08
2	ENDLIG GODKJENT AV PLANLEGGING AV 2. ETASJE	20.06.08
3	SNITT A - A, A.1, LØSNING	18.06.08
4	2. ETASJE	18.06.08
5	SNITT B - B	18.06.08
6	SNITT C - C	18.06.08
7	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
8	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
9	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
10	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
11	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
12	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
13	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
14	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
15	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
16	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
17	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
18	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
19	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08
20	BRUTTO GOLFVFLATE ETASJE	18.06.08

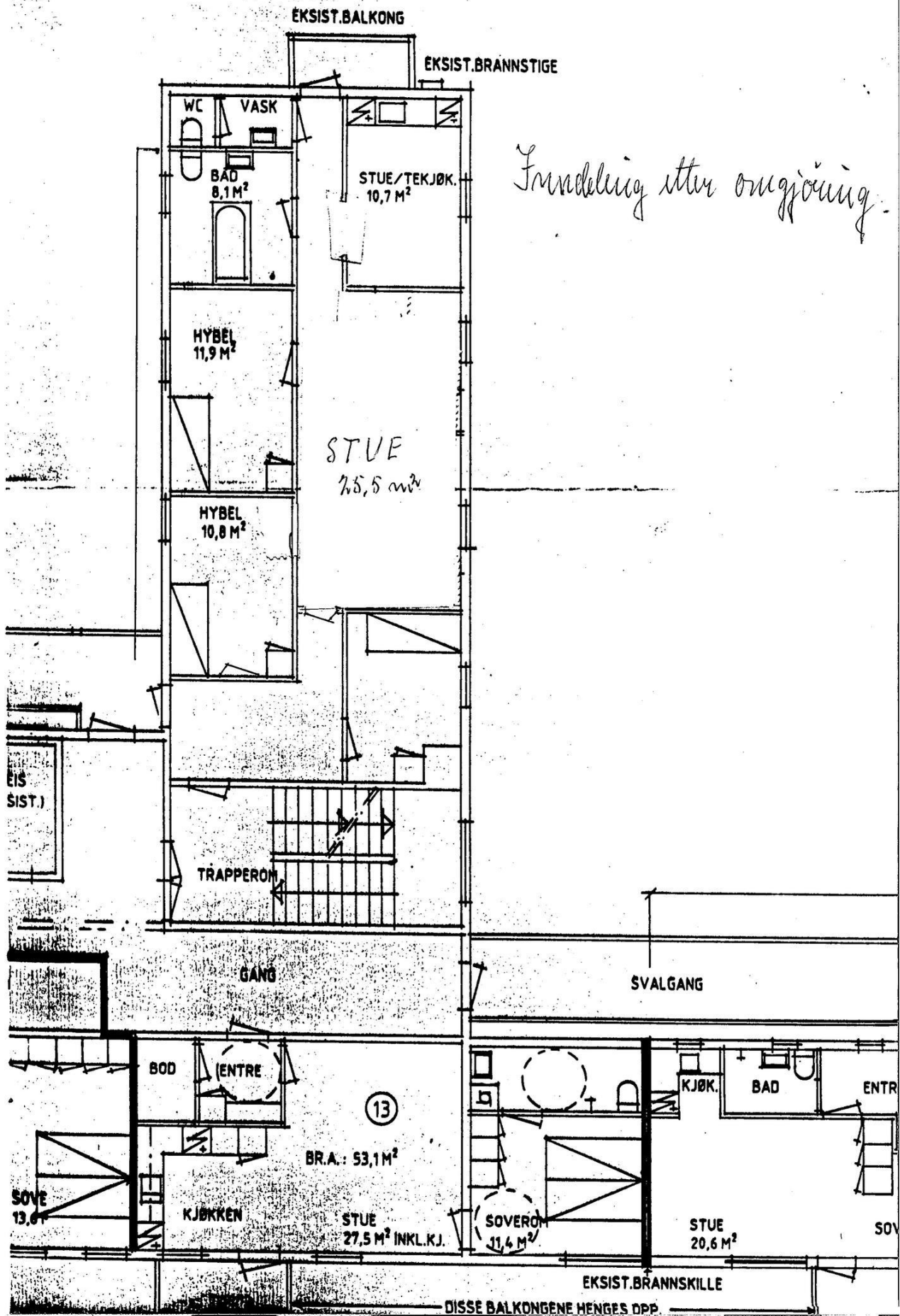


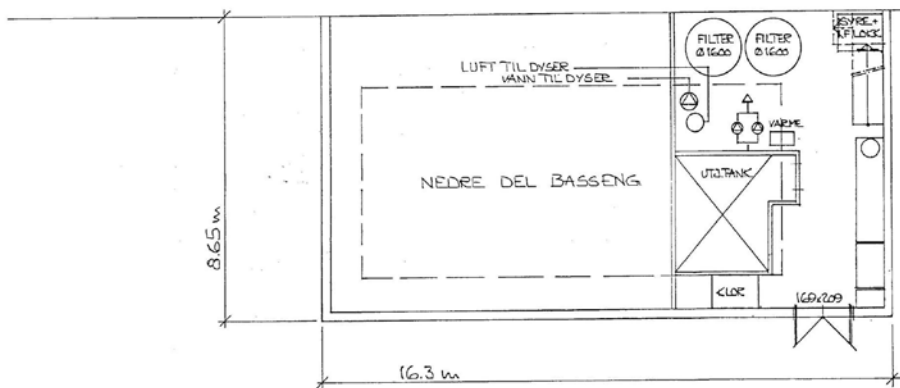
REV	DATO	SIGN.
1	18	

INHERRED BO - AKTIVITETS- OG SERVICE-
SENTER, IBAS, VERDAL

116







BYGGMESTER
GRANDE
VERDAL 076 78 144 — STEINKJER 077 64 866

VEDLEGG SAK: 216/102/97

VERDAL KOMMUNE
08 APR. 1997
Teknikk avdeling

BYGGERRE: IBAS
7650 VERDAL

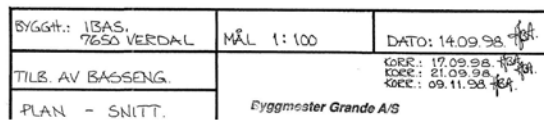
BYGGEADR:

TILBYGG AV BASSENG

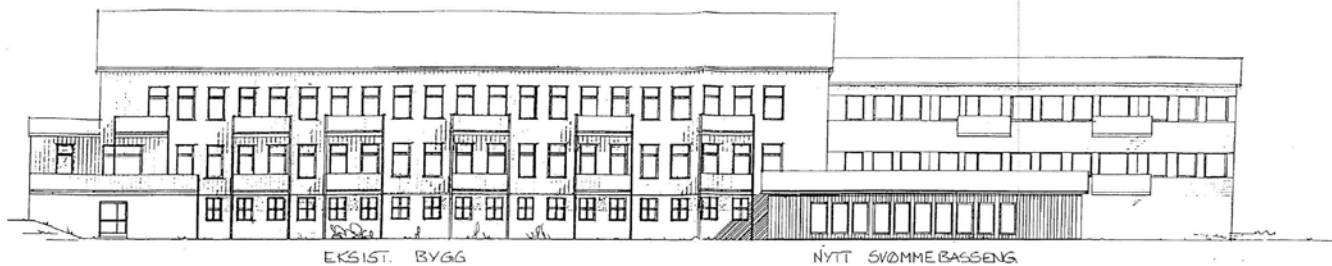
PLAN - KJELLER

MÅL: 1:100

DATO: 04.07.96
GJE: 02.01.97

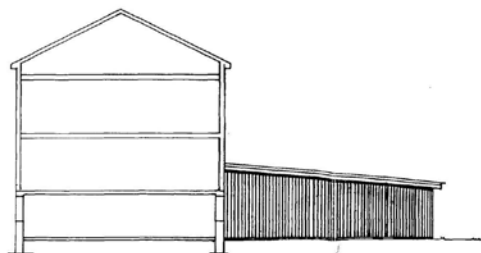
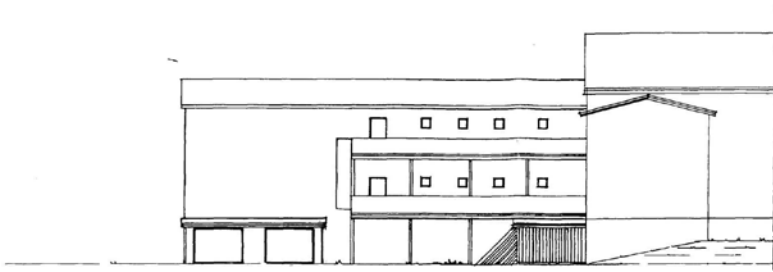


VERBAL KOMMUNE
01 DES. 1938
Tehnik avstano



VERDAL KOMMUNE
01 DES. 1998
Teknisk avdeling

BYGGH.: IBAS , 7650 VERDAL	MÅL 1:200
TILBYGG AV BASSENG	DATA: 10.02.99
FASADER	KORR.: 21.09.98 KORR.: 06.08.99



BYGGH.: IBAS, 7650 VERDAL	Korr.: 09.11.98 Korr.: 21.09.98 Korr.: 06.08.98	Byggmester Grande A/S
TILB. AV BASSENG	DATO: 10.02.98	
FAGADER	MÅL 1:200	



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Leklemsåsen 80, 7655 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008008
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1503/2008008-B.pdf
Delarealer	Delareal 6 689 m ² KPHensynsonenavn 2005009 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005009
Navn	Leklemåsen boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1866/2005009-B.pdf>

Delarealer	Delareal	5 108 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Utdyp.	Bolig/Lett industri/Rehablitering
	Delareal	1 356 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	224 m ²
	Formål	Kjørevei

Kommune: 5038 Verdal
Eiendom: 5038/1/34/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2025

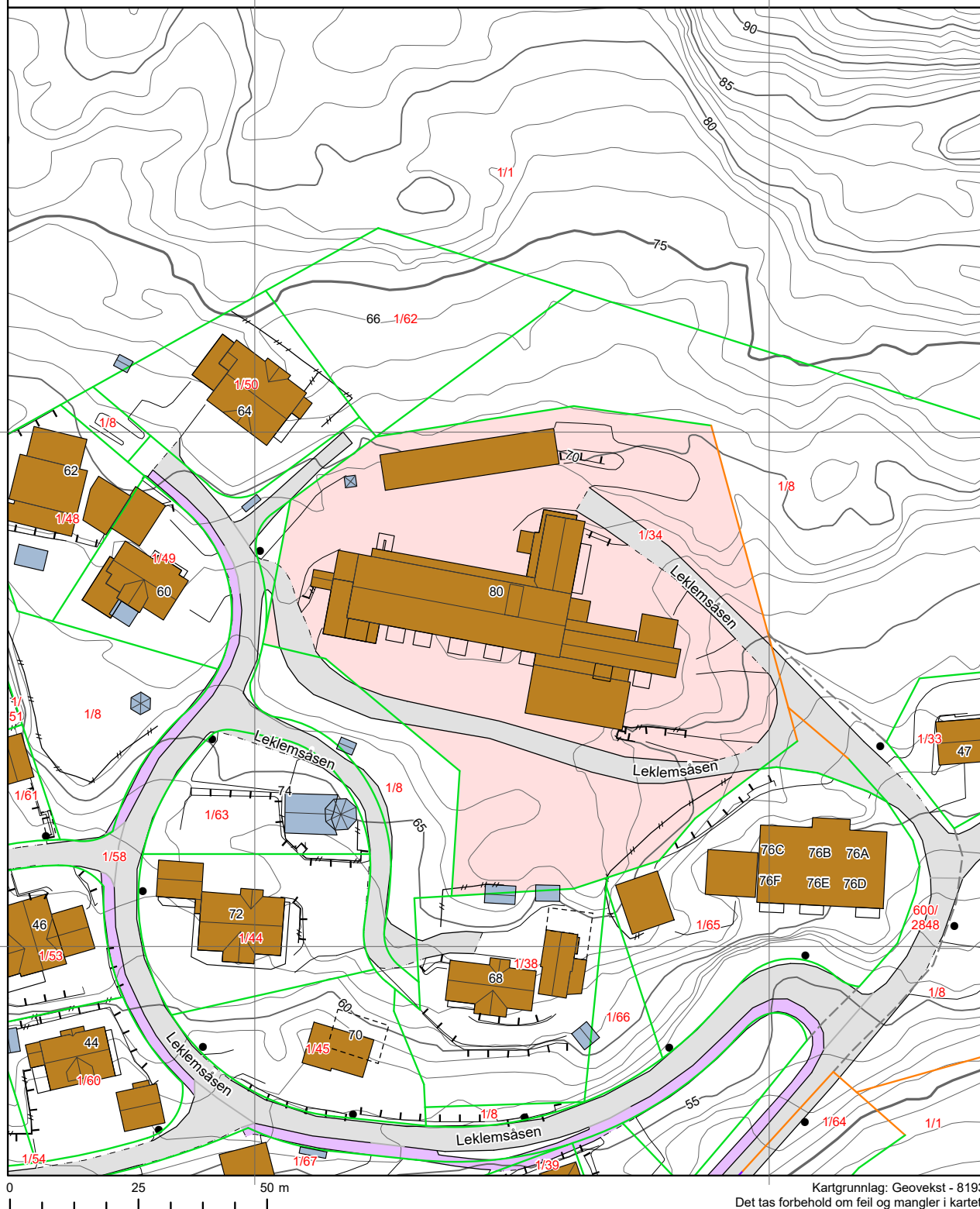


0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

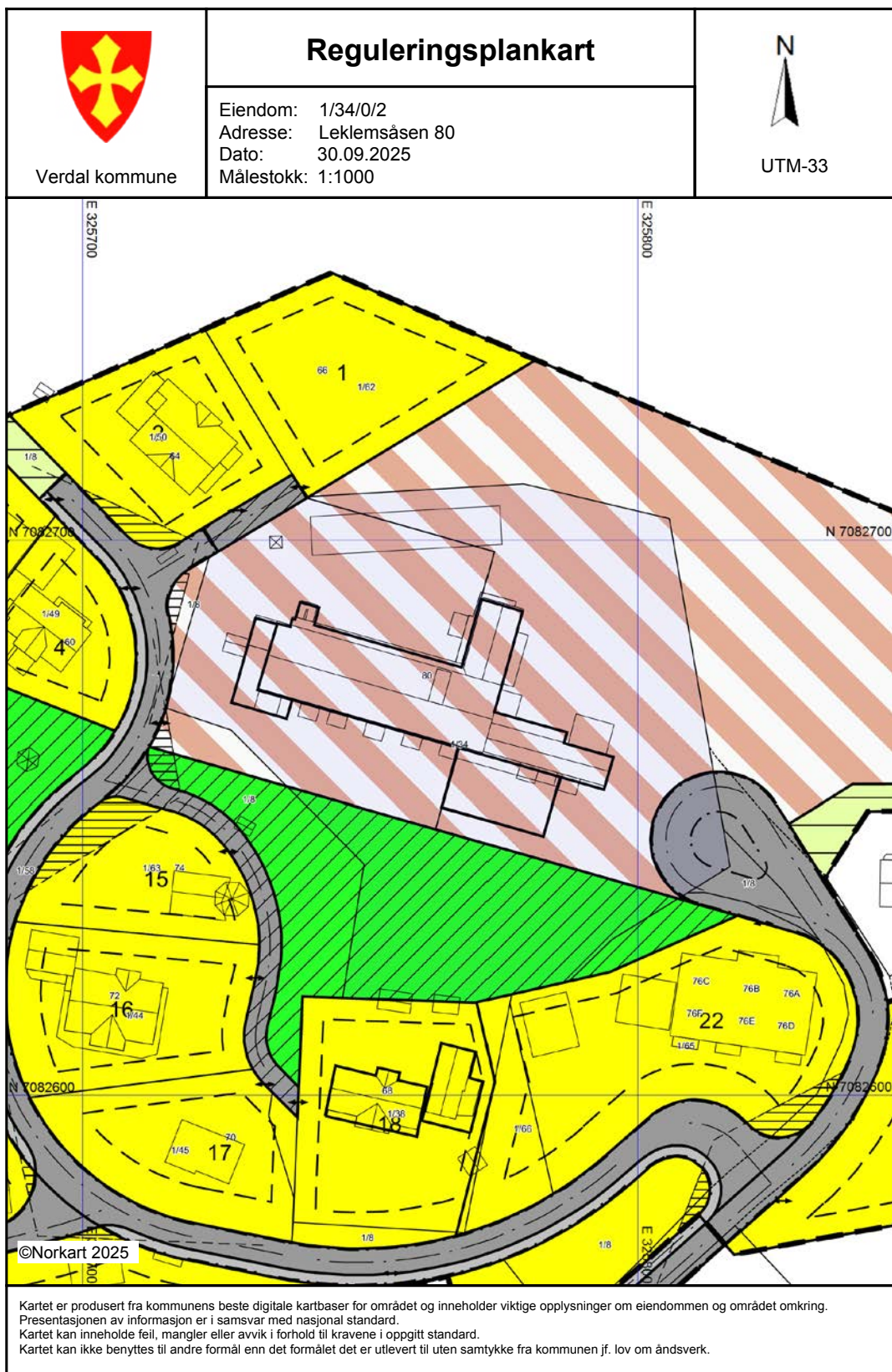
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet kombinert formål
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Returneres til:

Torgeir Næss,
Gamle Kongeveg 12,
7650 Verdal.

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

-4-7-91

005976

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1721	Verdal	1	34	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Deelt andel ³⁾
9 60 04 13 13	Stiftelsen Innherred Bo-, Aktivitets- og Servicesenter	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N 500 B 2000		11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						2500	= nevner:		2500								

4. Supplerende tekst ⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Notes:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligsesksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksksjon, SB = samleseksksjon bolig, SN = samleseksksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsttsfskallet som (skal og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som intas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjsjoner på de enkelte seksksjoner. Panterett innatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, fornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

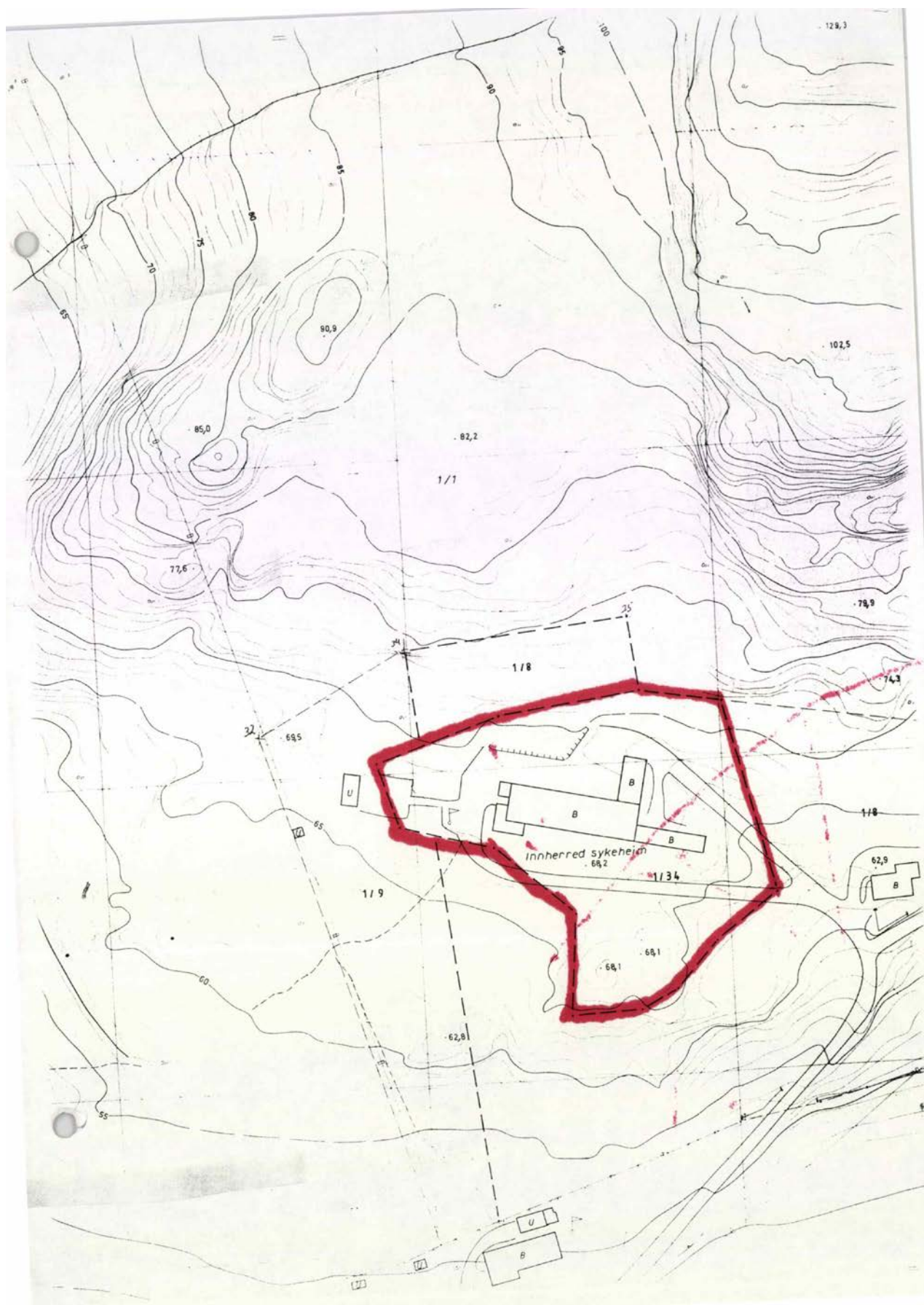
7. Underskrifter

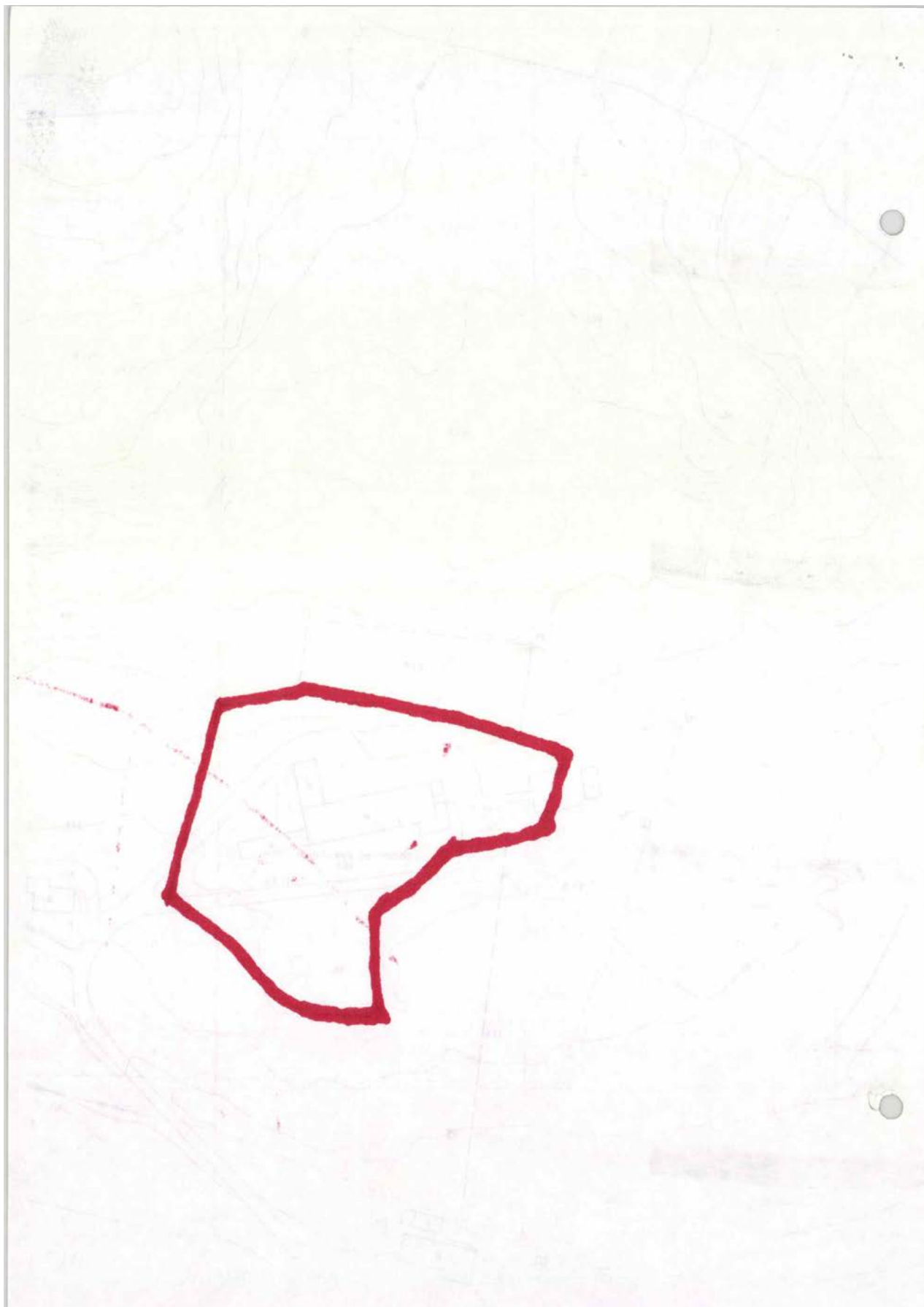
 Sted, dato
 Verdal, 26.06.1991.

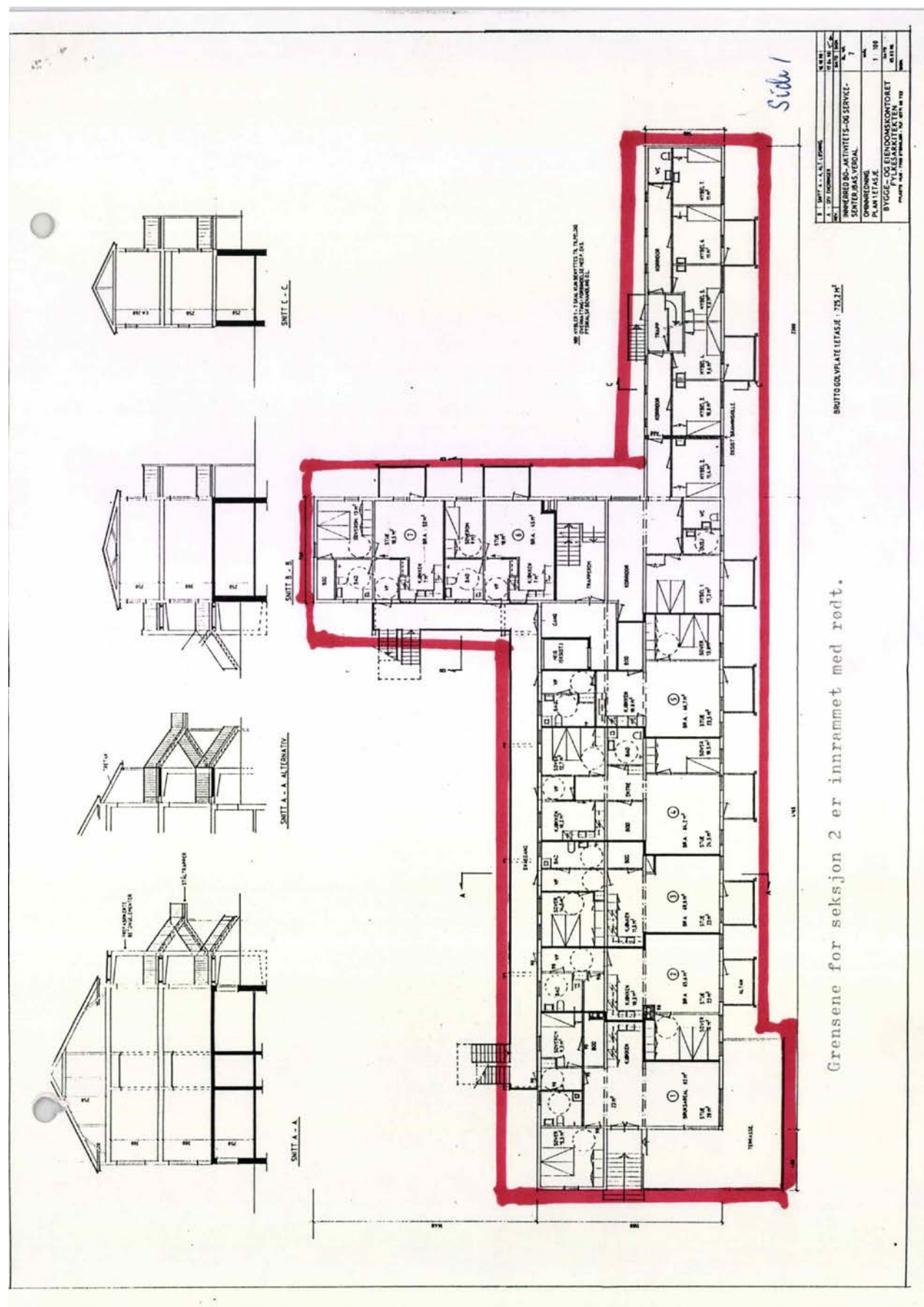
 Hjemmelshaver(ne)s
**Stiftelsen Innherred Bo-
 Aktivitets- og Servisenter
 I. B. A. S.**
Dagbjørg Storhaug
Ottar Nordstrem

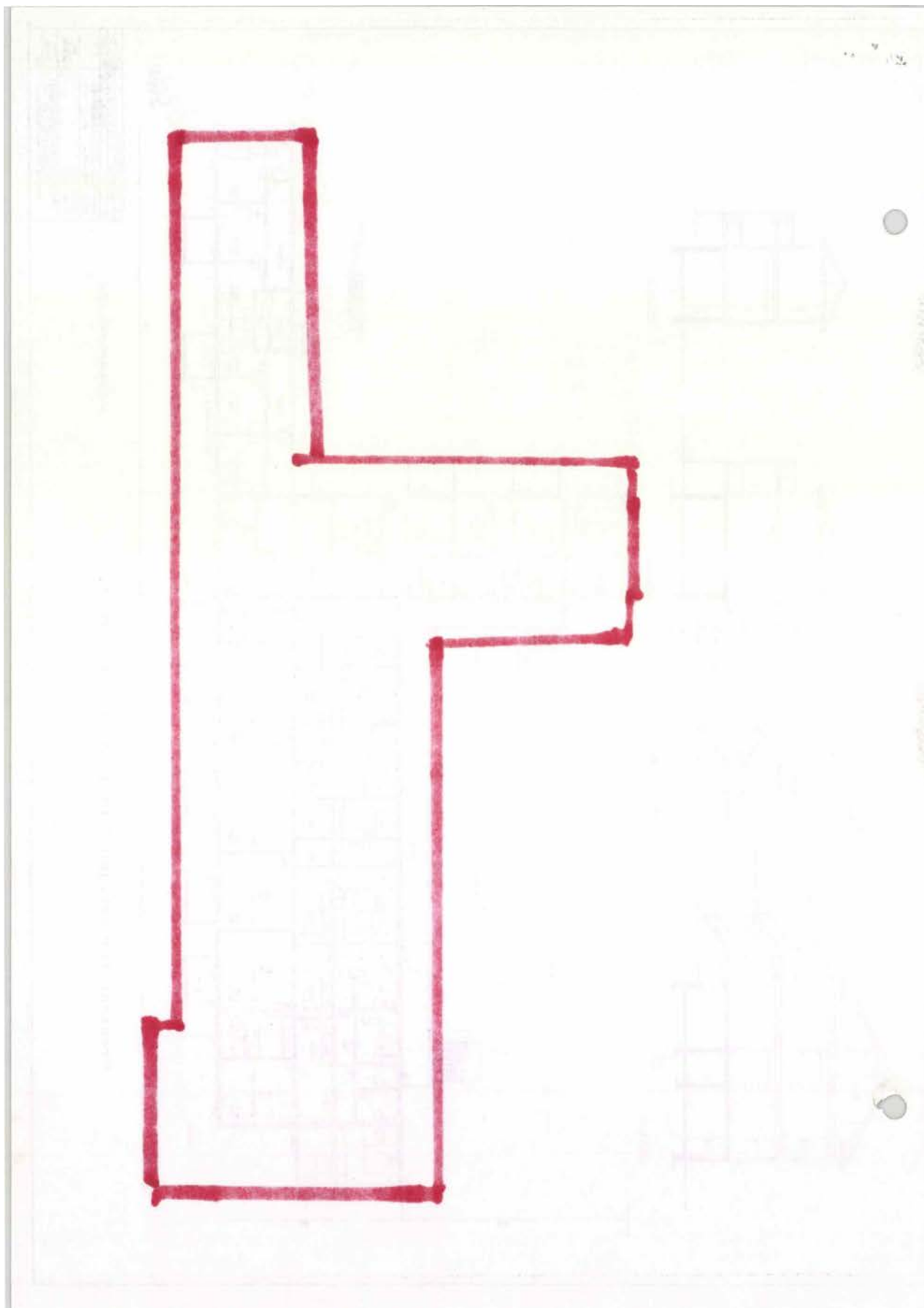
Noter:

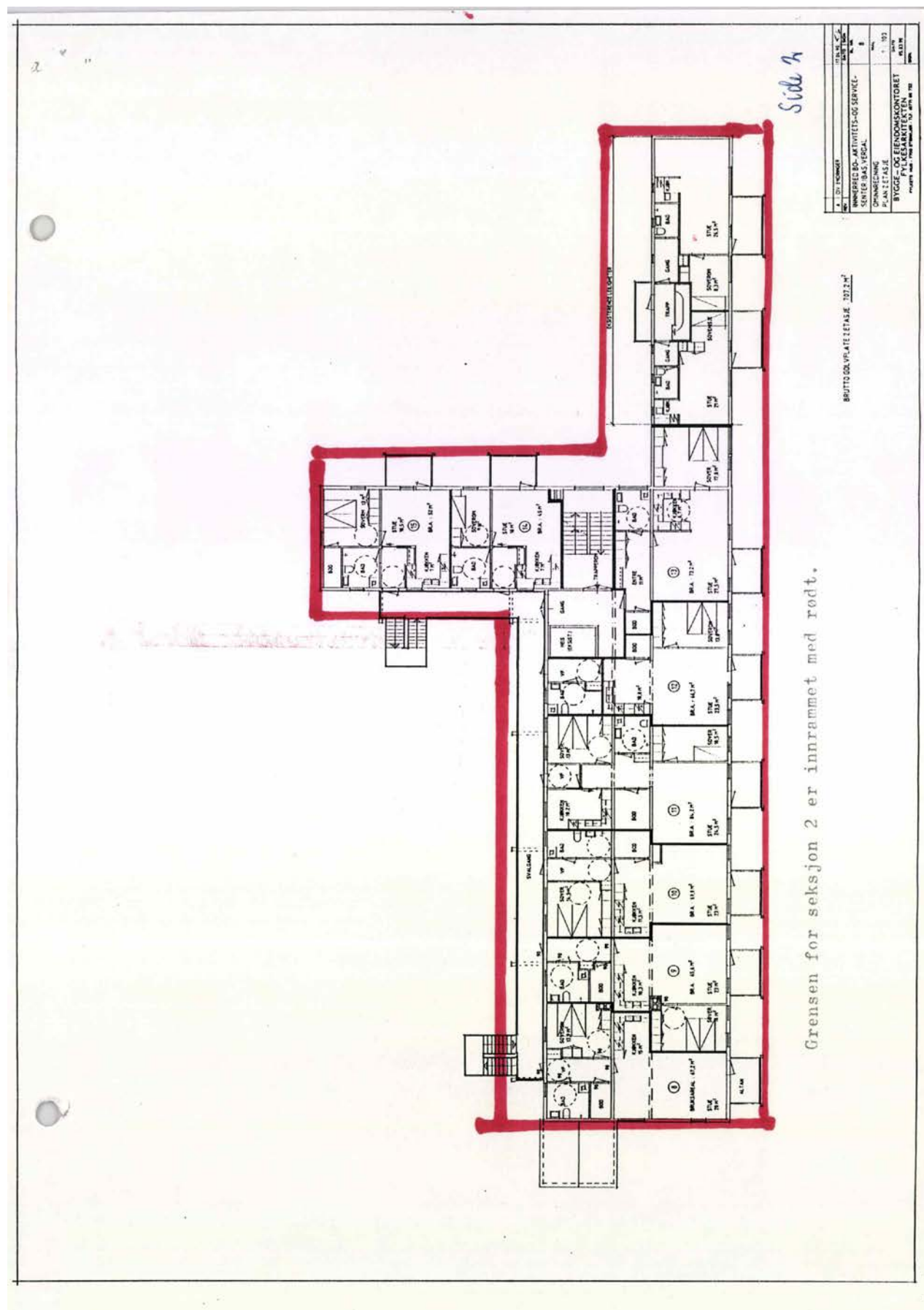
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

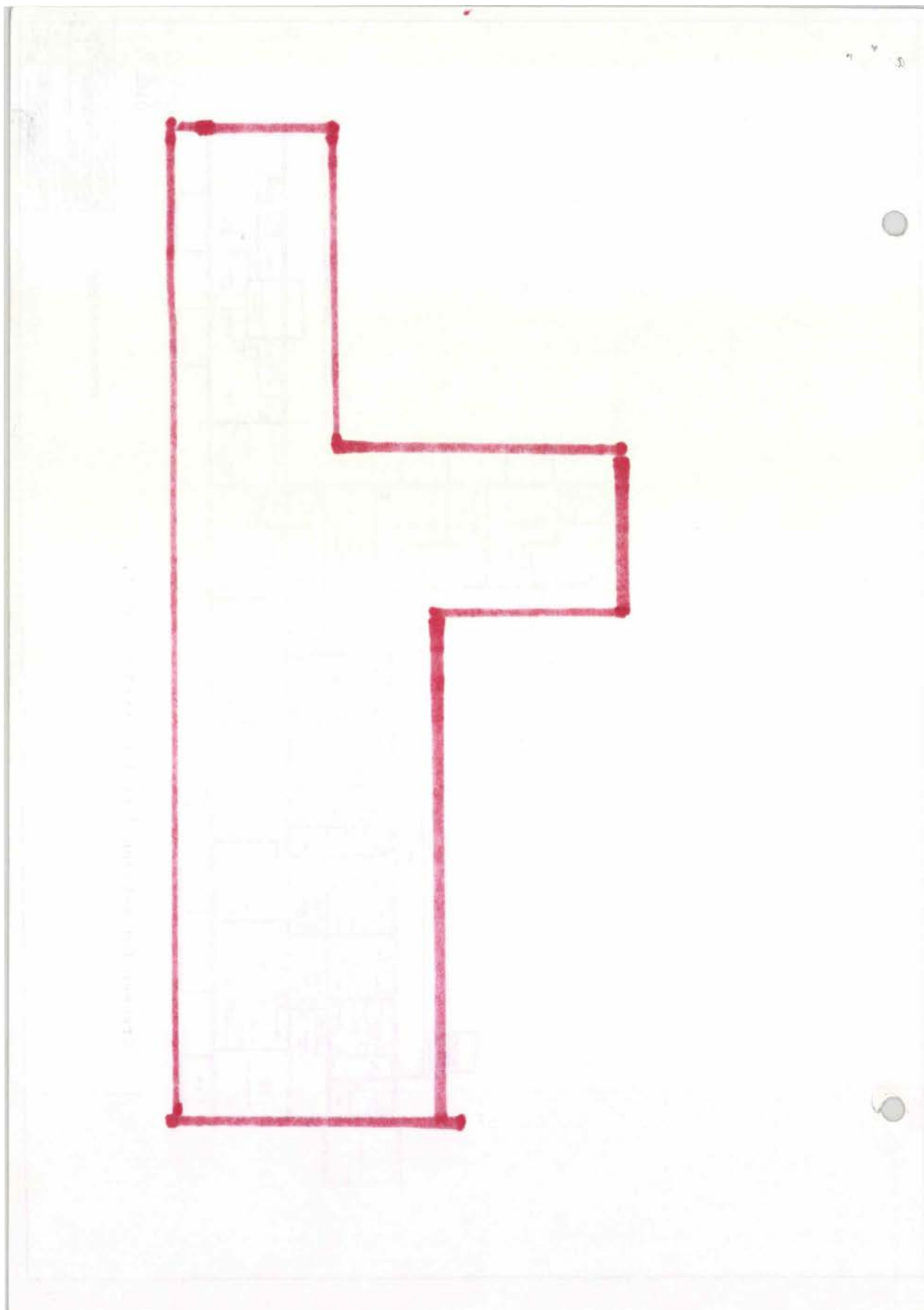


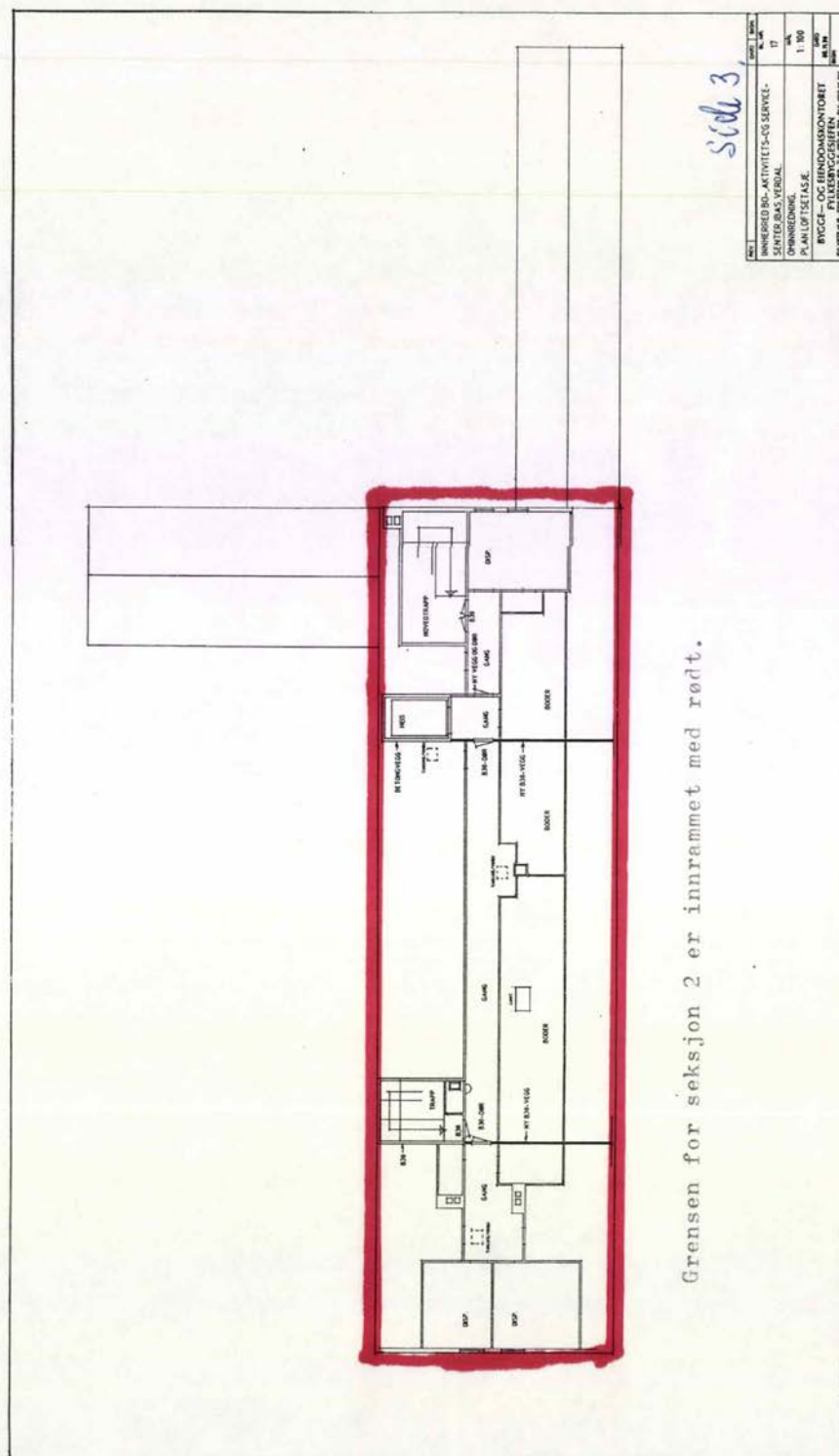




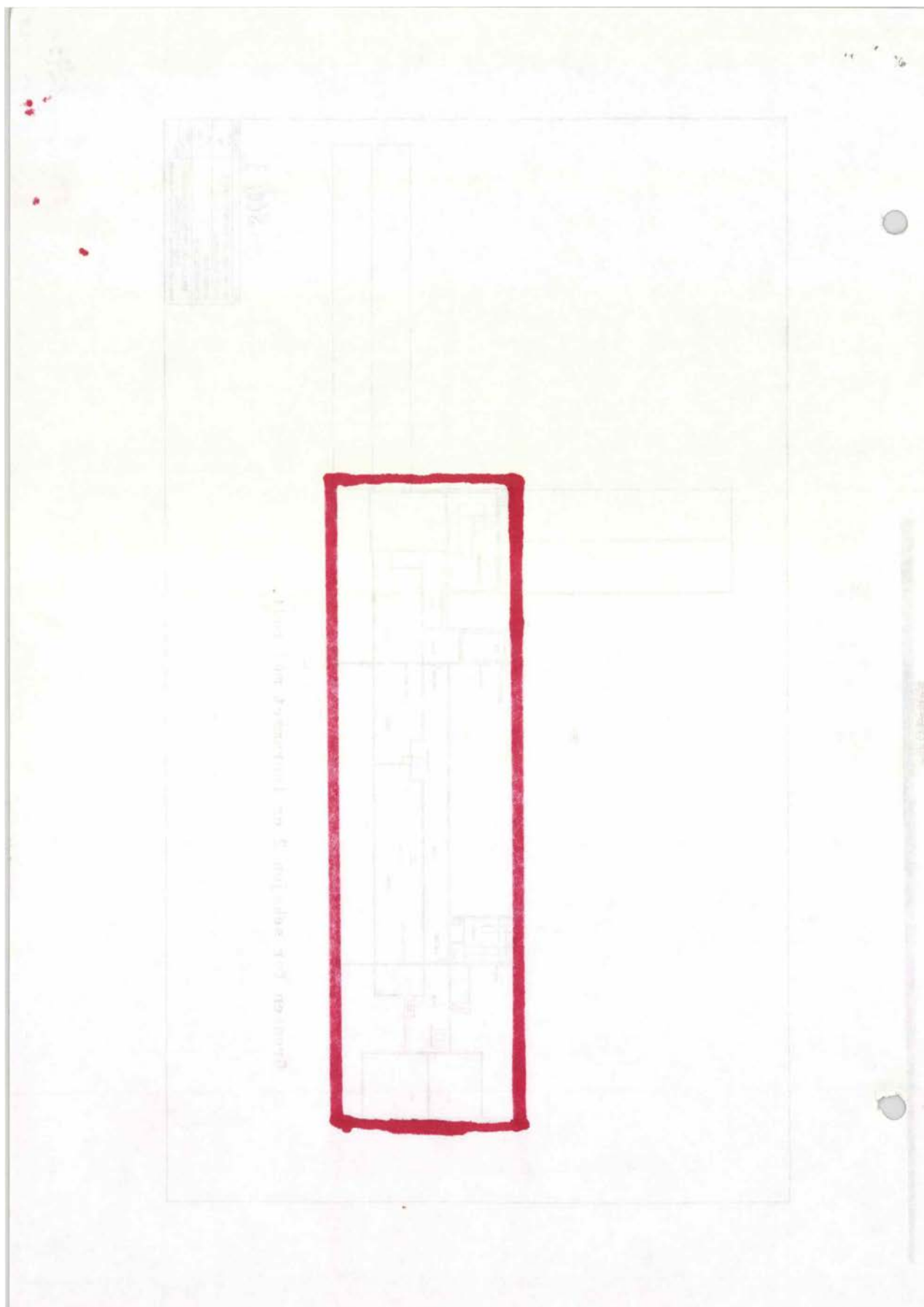


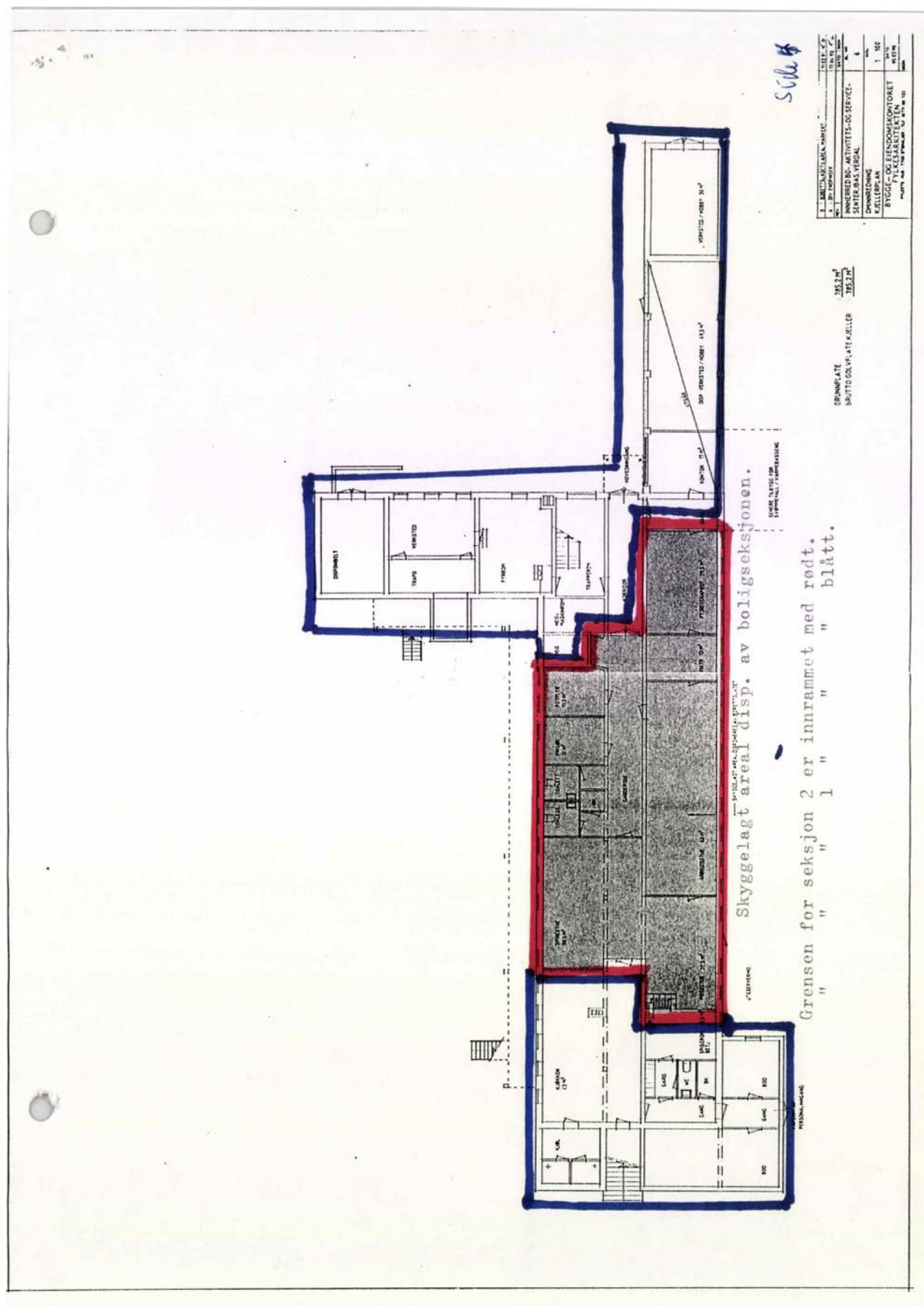


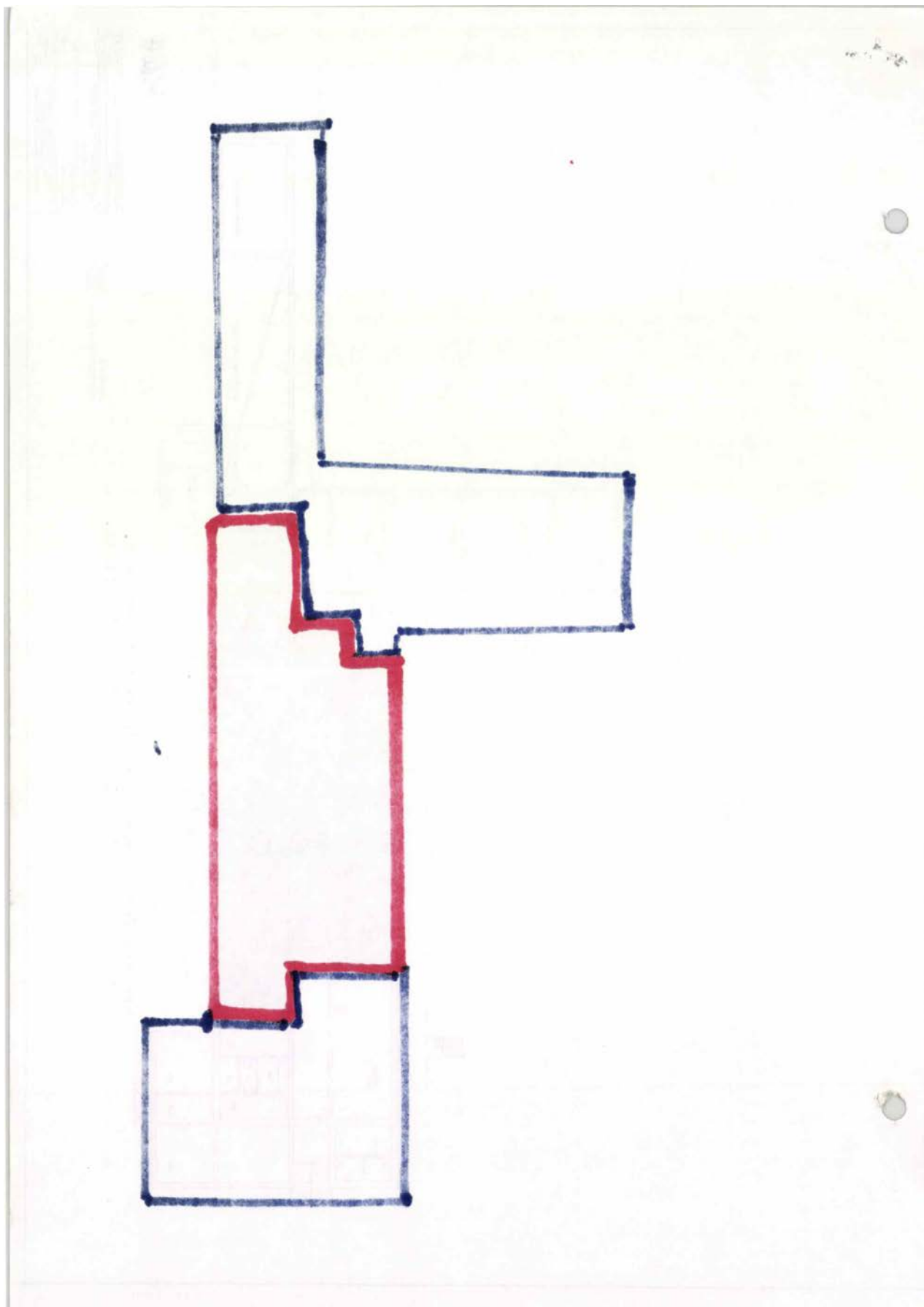




Grensen for seksjon 2 er innrammet med rødt.







Nabolagsprofil

Leklemsåsen 80

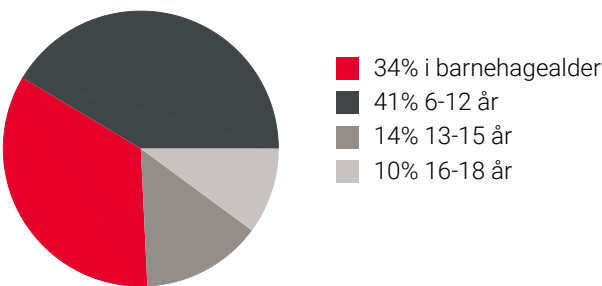
Offentlig transport

 Fleskhus vegdele Linje 635, 640, 680, 7503	10 min  0.9 km
 Verdal stasjon Linje F7, R70	8 min  4.9 km
 Trondheim Værnes	59 min 

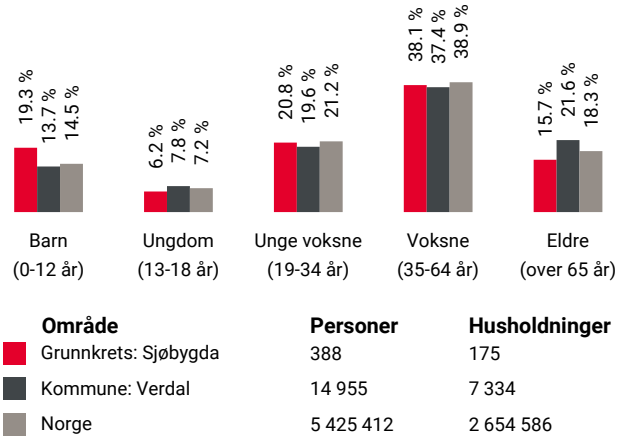
Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	5 min  3.7 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	9 min  5.5 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	5 min  3.7 km
Verdal videregående skole 550 elever	8 min  6.7 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	16 min  13.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Knøttene idrettsbarnehage (1-5 år) 123 barn	6 min  4.1 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min  4.7 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	8 min  5.1 km

Dagligvare

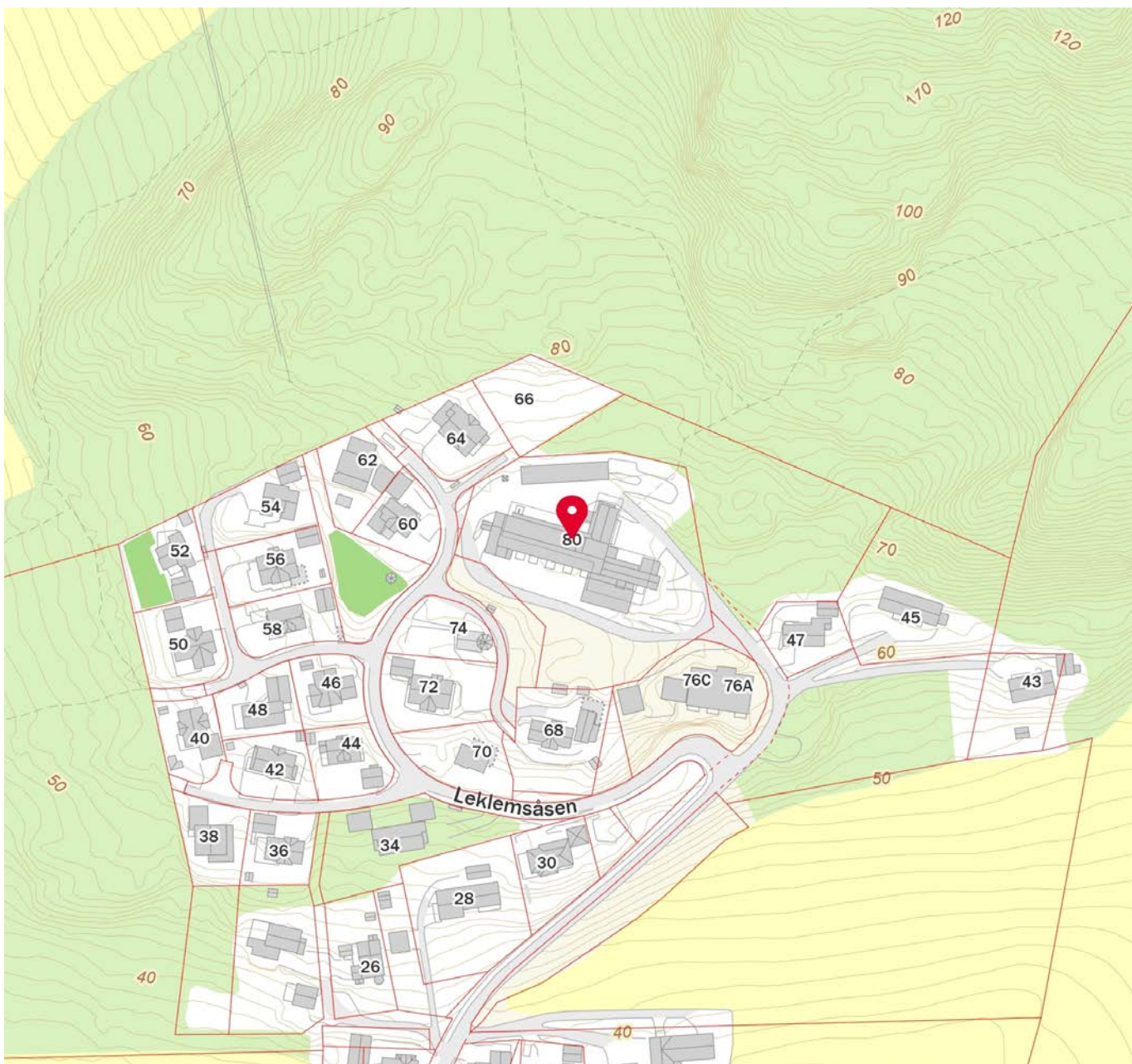
Rema 1000 Suljordet Verdal PostNord	6 min  4.4 km
Coop Mega Verdal Post i butikk	7 min  4.7 km

Sport

 Ydsedalen vel aktivitetsområde Ballspill	4 min  3 km
 Verdalsøra barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min  3.7 km
 Sprek Treningssenter	6 min 
 Fresk Treningssenter	16 min 



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 2025





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Leklemsåsen 80
7655 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre