

**aktiv.**



Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL

**Moderne og praktisk 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Reinsholm. Heis i bygget og utvendig bod. IN-ordning.**



Eiendomsmegler

## Jørgen Sagvold

**Mobil** 988 35 681

**E-post** jorgen.sagvold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 090 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 048 358,-  
**Omkostn.:** Kr 7 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 146 248,-  
**Felleskostn.:** Kr 14 750,-  
**Selger:** Lichang Lao

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 3785.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 113  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1709260040

# Moderne og praktisk 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Reinsholm. Heis i bygget

Velkommen til Kassefabrikkvegen 3D!

Området har småbypreg for store og små, med lekeparker og grøntarealer i nærmiljøet. Her finner en post i butikk i umiddelbar nærhet, butikker, apotek, kino, bakeri, og shoppingmuligheter med Amfi-senteret like ved. Det er også tilgang til flotte turområder med Stiklestad Allè og Elvepromenaden.

Kvaliteter verdt å fremheve:

IN-ordning (mulighet for betale ned fellesgjeld)  
2 soverom  
Innglasset veranda  
Gulvvarme  
Gode lysforhold  
Pent opparbeidet uteområde  
Balansert ventilasjon  
Hvitevarer på kjøkken inkludert  
Vestvendt og sentralt  
Heis  
Utvendig bod  
Parkering

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	58
Boligopplysninger .....	63
Innkalling årsmøte 2026 .....	65
Protokoll 2026 .....	80
Ordensregler .....	84
Vedtekter .....	86
El-rapport Tensio .....	93
Matrikkelrapport .....	94
Bygningsskisser .....	99
Ferdigattest .....	104
Planopplysninger .....	106
Kart .....	109
Tinglyst erklæring .....	112
Nabolagsprofil .....	113
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang, bad, kjøkken, stue, bod/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leilighet:

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

Kommentar: Bod/vaskerom er på tegninger vist som bod. Dette er en endring fra S-rom til P-rom.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3785.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i området Verdalsøra sør/Tinna, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Området har et godt naboskap med vennskap vurdert til 80 av 100, og opplevd trygghet er vurdert til 91 av 100.

Det er kort avstand til flere fasiliteter. Dagligvarebutikker som Bunnpris Verdal og Meny Verdal ligger innen 7 minutters gangavstand. Barnehager som Reinsholm barnehage og Maritvold barnehage ligger henholdsvis 6 og 9 minutter unna til fots. Skoler som Verdalsøra barneskole, Ørmelen skole og Verdalsøra ungdomsskole er alle innen 20 minutters gangavstand, mens Verdal videregående skole ligger 15 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Verdal stasjon og linjer som F7 og R70 innen 9 minutters gangavstand. Det er også gode turmuligheter i området, med nærhet til skog og mark vurdert til 87 av 100.

Området har et stort mangfold av matvareutvalg og gode sportstilbud, inkludert Tinden ballbane og Verdal videregående skoles håndballbane, begge innen 13 minutters gangavstand. Ladepunkter for el-bil finnes i nærheten, med Verdal og Rådhusgata Verdal kommune innen 5 til 7 minutters gangavstand.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Tord Minsaas

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er beliggende i et leilighetsbygg oppført i 2017. Adkomst til leiligheten i andre etasje skjer via trapp og heis til en åpen svalgang. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og de bærende konstruksjonene, samt oppbyggingen av isolering og lufting, er ikke kjent. Etagenskillere er av betong.

Boligen har vinduer med isolerglass fra 2017. Ytterdøren er takoverbygd, utadslående og fra byggeåret, med kikkehull. Det er en utadslående balkongdør med 3-lags isolerglass i lav brystning fra stuen. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong. Balkongens tak er kledd med trekledning, og gulvet består av spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av aluminium med glassfelt, og det er en levegg mot naboseksjonen med stående trekledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Ikke silikonert inn mellom hjørnelist og veggplater i dusj. Registrert svertesopp på silikonfuger mellom bunnlist og baderomsplater i dusjonen. Kalkavleiringer i på sokkelflis og deler av gulv.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 2.Etasje > Bod/Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Avvik: Veggoverflatene er av uegnet materiale for bruk i våtrom og er ikke beregnet for direkte vannbelastning. Ref. avvik under punkt gulv.

- Våtrom - 2.Etasje > Bod/Vaskerom > Overflater Gulv  
Avvik: Oppbrett på vinylbelegg er lagt utenpå veggplater, økt fare for fuktinntregning ved en evt. lekkasje med avrenning på vegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft  
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Innhold**

BRA-i 70 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue, bod/vaskerom og 2 soverom  
BRA-e 5 kvm: Utvendig bod  
BRA-b: Innglasset balkong

### **Standard**

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med folierte skrog, glatte fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag i stål. Det er flis på vegg over benkene. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over kokeplass. Hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysenskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Bad fra byggeåret med flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater med spotter i himling. Badet er innredet med et vegghengt wc, en foliert baderomsinnredning med en heldekkende servanttopp og et dusjhjørne med vendbare glassdører. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Bod/Vaskerom 2. etasje:

Bod/vaskerom fra byggeåret med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, flis og belegg.

Vegger: Malte plater, malt mur og våtromsplater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem. Fordelerskap med stoppeventil er plassert i bod/vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på bod/vaskerom. Siste service er utført 14.03.2025.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 er plassert på bod/vaskerom.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Siste service ihht. signatur på aggregat er utført 14.03.2025.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg
- Reparasjon og vedlikehold utstyr
- Reparasjon og vedlikehold uteområde

2024:

- Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg
- Reparasjon og vedlikehold utstyr
- Reparasjon og vedlikehold uteområde

2023:

- Parkeringsplass

2022:

- Husqvarna Automover 435

2021:

- Infrastruktur elbil

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale på TV/Internett

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring Nuf

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0001467376

SP0001467376

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med strøm og har gulvvarme på badet. Ingen gulvvarme er installert på bod/vaskerom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: Anlegget er ikke kontrollert

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 090 000

### Omkostninger kjøper

1 090 000 (Prisantydning)

---

2 048 358 (Andel av fellesgjeld)

---

3 138 358 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

7 890 (Omkostninger totalt)

16 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

3 146 248 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 155 148 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 157 948 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 786 827 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 147 307 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 14 750 kr i måneden
- Avdrag lån trinn 2: 3 531 kr i måneden
- Felleskostnader fordelt på areal: 840 kr i måneden
- Renter lån trinn 2: 7 081 kr i måneden
- Fellesutgifter fordelt på enhet: 2 668 kr i måneden
- TV/Internett: 630 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 14 750

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 048 358

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: 146374202, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 06.05.2026: 26 230 721

Andel av saldo: 0

Første termin: 12.10.2017 Første avdrag: 12.10.2025 ( siste termin 12.09.2047 )

Lånenummer: 14637705, Husbanken  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 06.05.2026: 4.03% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 261  
Saldo per 06.05.2026: 17 548 842  
Andel av saldo: 2 048 358  
Første termin: 15.02.2018Første avdrag: 15.02.2026 ( siste termin 15.01.2048 )

**Andel fellesformue**

Kr 52 577

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Reinsholm 3 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

917214050

**Andelsnummer**

18

**Om borettslaget**

Reinsholm 3 Borettslag i Verdal kommune består av 21 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 917 214 050.

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

Vedtatte saker:

- Det er ikke ønske om å gå videre med IN-avtale på nåværende tidspunkt.
- Det blir ingen endringer i vedtektene.
- Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å foreta refinansiering av borettslagets fellesgjeld, eller andre nødvendige grep for å redusere kostnadene på renter og avdrag.
- Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.
- Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS.

Pågående saker:

- Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å foreta refinansiering av borettslagets fellesgjeld, eller andre nødvendige grep for å redusere kostnadene på renter og avdrag.
- Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 146374202, Husbanken  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 06-05-2026: 4.03% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 257  
Saldo per 06-05-2026: kr 26230721  
Andel av saldo: kr 0  
( siste termin 12-09-2047 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 14637705, Husbanken  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 06-05-2026: 4.03% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 261  
Saldo per 06-05-2026: kr 17548842  
Andel av saldo: kr 2048358  
( siste termin 15-01-2048 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (917 179,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (286 605,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Bytte av revisor.

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

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

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

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.

## **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 23, bruksnummer 113 i Verdal kommune.Andelsnr. 18 i Reinsholm 3  
Borettslag med orgnr. 917214050

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5038/23/113:

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

10.11.2022 - Dokumentnr: 1277612 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

06.03.2015 - Dokumentnr: 208655 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 36167 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:23 Bnr:113

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:1

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

07.07.2017 - Dokumentnr: 742477 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Kassefabrikkvegen 3 D Trinn 4, datert 06.09.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eierne av gnr.23 bnr.8 snr.1,2 gir gnr.23 bnr.113 og senere fradelte parseller fra disse rett til adkomst over eiendommen iht regulert adkomst for tilgang til egen eiendom.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Reinsholm Vest (plan-ID 2012011). Dette er en detaljregulering hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, parkeringsplasser, lekeplass, fortau, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, boder og kjøreveg.. 27.05.2013

Eiendommen følger Kommunedelplan Verdal by 2017-2030, med ikrafttredelse 29.05.2017. Et delareal på 5 kvm er avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig, med områdenavn BKB1. For et delareal på 3781 kvm er det angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel (ID 2022001), som har status som planforslag.

Det er registrert en igangsettingstillatelse for tilbygg til et garasjeuthus annekst på eiendommen, datert 21.09.2022.

Eiendommen berøres av hensynssone H370\_1, som er en faresone knyttet til høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler. I kommuneplanen er eiendommen også berørt av hensynssone H320\_140 for flomfare.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

### **Meglere vederlag**

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

1 250 Digital salgsoppgave  
1 648 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
7 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger 2.500,- per stk. maks 3 stk.  
5 500 Eierskiftegebyr  
3 800 Fotograf  
6 570 Opplysninger forretningsfører avg pliktig  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 80 098

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Norgata 6, 7650 Verdal

### **Salgsoppgavedato**

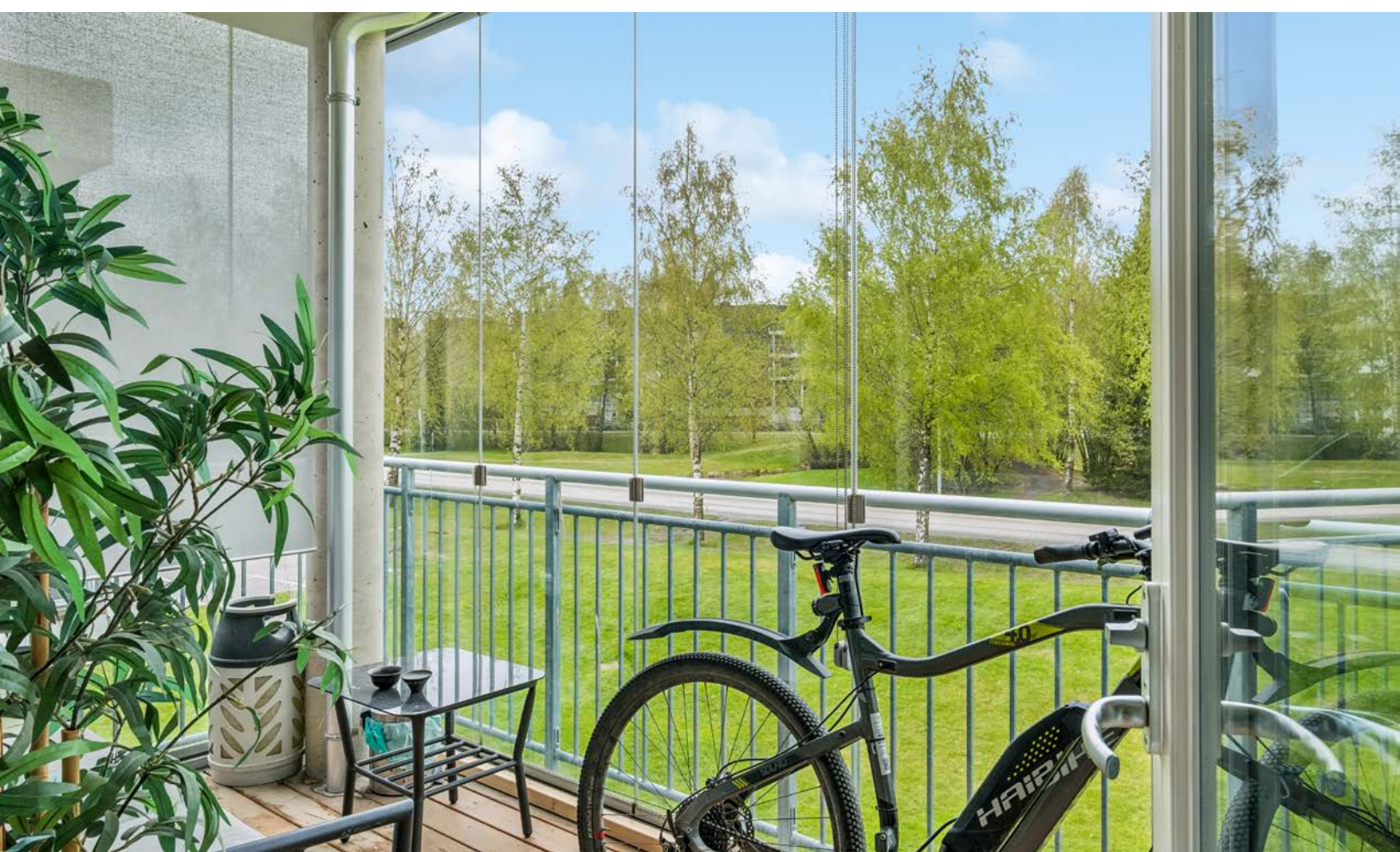
06.05.2026



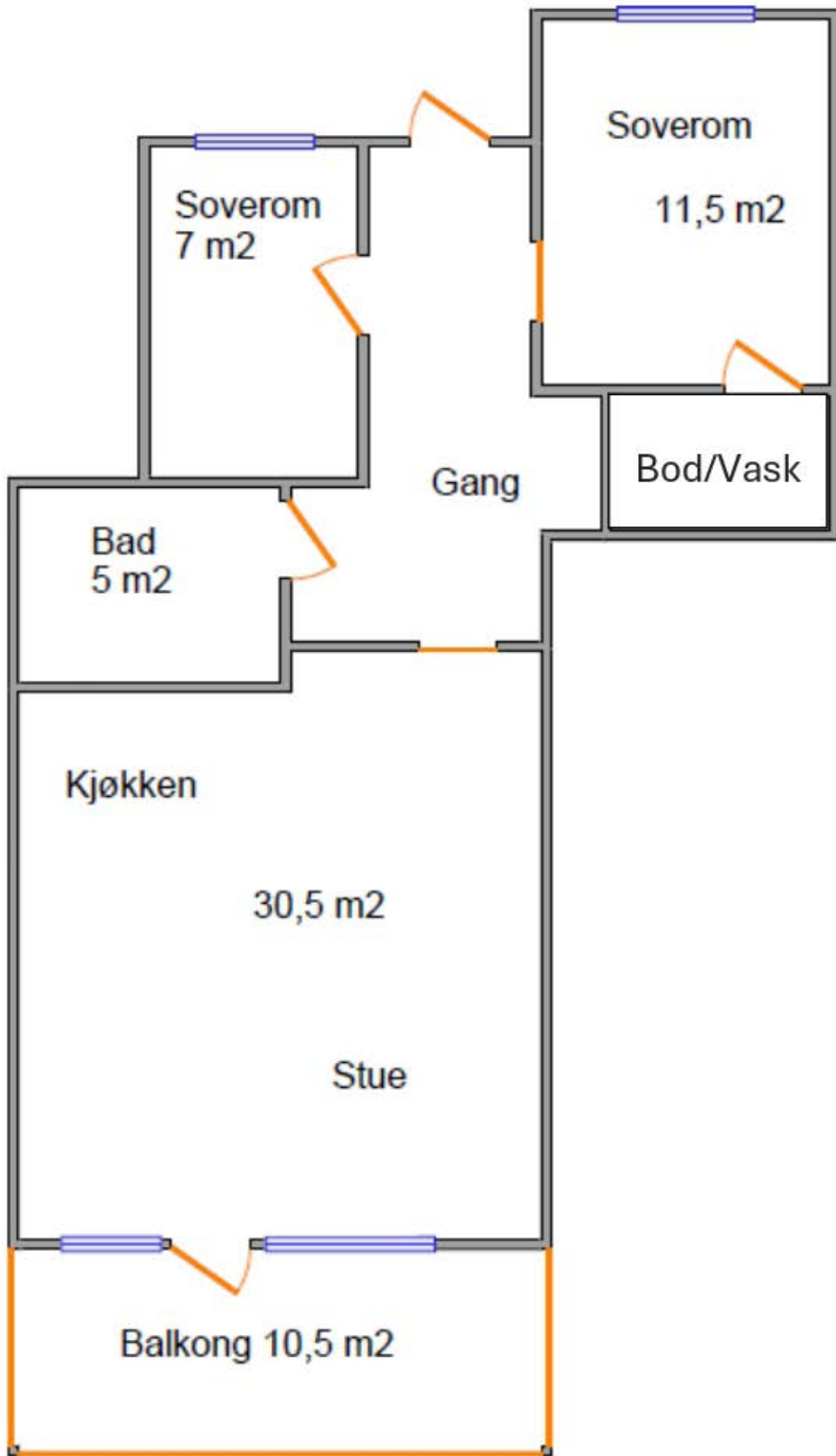












# Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Kassefabrikkvegen 3D , 7654 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 23, bnr. 113



Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22588-1132

Referansenummer: ZJ1120

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Tord Minsaas

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet beliggende i et leilighetsbygg oppført i 2. etasjer.  
Inspisert leilighet ligger i 2.etg.  
Adkomst via trapp og heis til åpen svalgang.  
Utgang til innglasset balkong fra stue.

Leiligheten er i all hovedsak som fra byggeåret.

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Bygningsdeler og overflater har normal alder og brukslitasjer som må kunne påregnes etter daglig bruk.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Leilighet - Byggeår: 2017

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

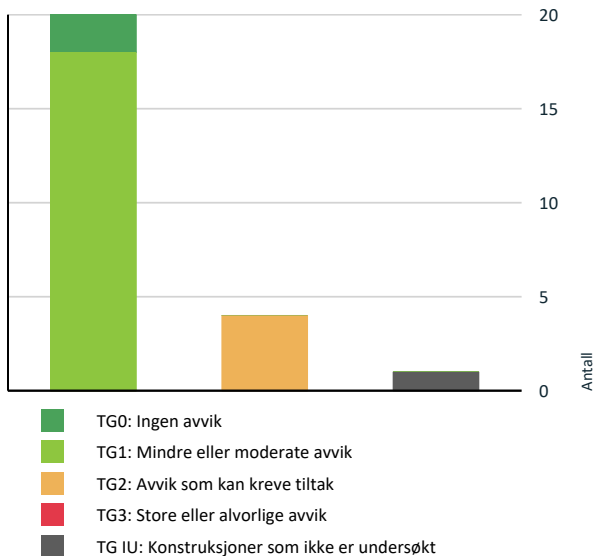
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bod/vaskerom er på tegninger vist som bod. Dette er en endring fra S-rom til P-rom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Leilighet

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bod/Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bod/Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2017.

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

### Dører

**Beskrivelse**

Takoverbygd og utadslående ytterdør fra byggeåret. Døren har kikkehull.

Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i lav brystning på stue fra byggeåret.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innglasset balkong ut fra stue.  
Tak kledd med trekledning.  
Spaltegulv av terrassebord, rekkverk av aluminium med glassfelt foran,  
levegg mot nabosekjon med stående trekledning.

Innlagt skumgummi over og under levegg.  
Bemerkes om at balkongen ikke er fullstendig vurdert da kontroll også  
vil være omfattende fra underliggende leilighet.  
Konstruksjonen kan ikke betegnes som en tett konstruksjon, vann vil  
kunne trenge inn mellom glassfelt.

Registrert stedvise fuktmerker på terrassebord.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis og belegg.  
Vegger: Malte plater, malt mur og våtromsplater.  
Himling: Malte plater.

Registrert normale bruksslitasjer, noe økende slitasje på gulv ved kjøkken.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.  
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført iht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befarings.  
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.  
Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.  
Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.  
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører av hvite dørblad uten profiler.  
Skyvedør inn til stue med glass, skyvedør uten glass inn til et soverom.  
Dørhåndtak på dør til bad har behov for etterstramming.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Badet i leiligheten er fra byggeåret.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og i

# Tilstandsrapport

himling er det malte plater med spotter.  
Innredet med et vegghengt wc, en foliert baderomsinnredning med en heldekkende servantopp og et dusjhjørne med vendbare glassdører.  
Plastsluk i gulv.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke silikonert inn mellom hjørnelist og veggplater i dusj.  
Registrert svertesopp på silikonfuger mellom bunnlist og baderomsplater i dusjsone.  
Kalkavleiringer i på sokkelflis og deler av gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring og løpende vedlikehold.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er målt fall mot sluk.  
Nedsenk av gulvet i dusjsone.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakinger foretatt fra soverom og ikke foretatt mot dusjsone grunnet kjøkkenets plassering.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BOD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Vaskerom i leiligheten fra byggeåret.  
Rommet har gulv uten gulvvarme.  
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger og himling har malte plater.  
Innredet med opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

## 2.ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene er av uegnet materiale for bruk i våtrom og er ikke beregnet for direkte vannbelastning.  
Ref. avvik under punkt gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsiktighet ved bruk av vann.  
Fuksikring av vegg ved avrenning fra fordelerskap bør utbedres.



## 2.ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er målt fall til sluk og høydeforskjell fra toppen av sluk til topp membran ved terskel er 30mm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett på vinylbelegg er lagt utenpå veggplater, økt fare for fuktinntregning ved en evt. lekkasje med avrenning på vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i leiligheten er fra byggeåret.  
På gulv er det parkett, vegger har malte plater og mur, himling er belagt med malte plater.  
Flis på vegg over benker.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål.  
Integrert komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kjøleskap med frysenskap.  
Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Registrert mindre svelling i bunnplate under vask.

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

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

Registrert ett defekt lys.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.  
Fordelerskap er plassert i bod/vaskerom. Stoppeventil er plassert i skapet.  
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bod/vaskerom.  
Siste service iht. signatur på aggregat er utført 14.03.2025.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert på bod/vaskerom, denne rommer 198 liter og er fra 2017.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på bod/teknisk rom.  
Skapet inneholder automatsikringer.

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

1. inntakssikring og videre.

**2017 Fra byggeår.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Ifølge klistrelapp i skapet ligger dette på Boligmappa.no.**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

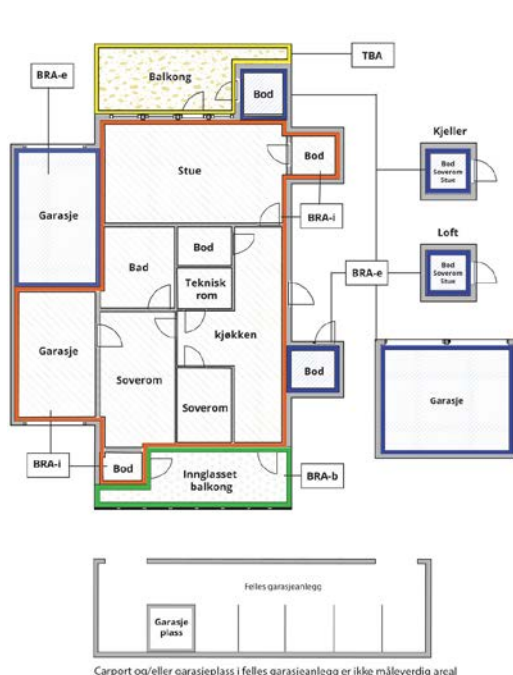
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	70	5		75	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, bod/vaskerom	Utvendig bod	Innglasset balkong

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod/vaskerom er på tegninger vist som bod. Dette er en endring fra S-rom til P-rom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	23	113		0	3785.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kassefabrikkvegen 3D

### Hjemmelshaver

Reinsholm 3 Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
917214050			Lao Lichang

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

18

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende på Reinsholm i Verdal Kommune.  
Umiddelbar nærhet til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

### Bebyggelsen

Et stykke bortenfor leiligheten er det bygd et felles bodanlegg.  
Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.09.2019		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.2016		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Lichang Lao

---

Boligen

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

Kassefabrikkvegen 3D

7654 VERDAL

5038-23/113/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL**

Dato for energimerking

**06.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291537**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300598049**

Gårdsnummer

**23**

Bruksnummer

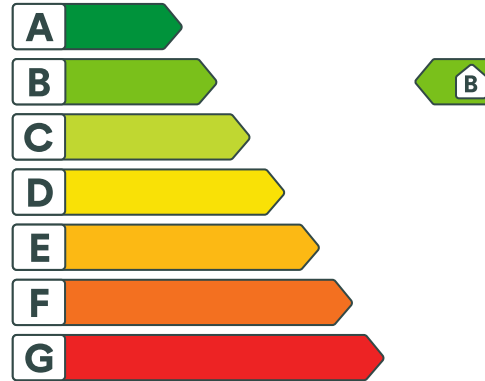
**113**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2017**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**104,05 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**115,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**8 099 kWh**



## Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL



### Tiltak

#### 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: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 11: 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: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



#### Om grunnlaget for energimerket

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

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



#### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 2

Reinsholm 3 Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 69/19	<b>Fødselsdato eier:</b> 25.08.1972
KASSEFABRIKKVEGEN 3 D	<b>Type:</b> Borettslag	
7654 VERDAL	<b>Eiere:</b> Lichang Lao	
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 214 050	<b>Andelsnr:</b> 18	

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned: 14 750**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag lån trinn 2	3 531
Felleskostnader fordelt på areal	840
Renter lån trinn 2	7 081
Fellesutgifter fordelt på enhet	2 668
Tilleggsytelser: TV/Internett	630

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 2 048 358	Gjeld siste årsoppg.: 2 062 523
Klient ajourf. lån: 43 779 563	Klient gj. s. årsoppg.: 43 072 339

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 146374202, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 06.05.2026: 26 230 721

Andel av saldo: 0

Første termin: 12.10.2017Første avdrag: 12.10.2025 ( siste termin 12.09.2047 )

Lånenummer: 14637705, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 06.05.2026: 17 548 842

Andel av saldo: 2 048 358

Første termin: 15.02.2018Første avdrag: 15.02.2026 ( siste termin 15.01.2048 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Hans Hermod Hansen

Adresse: KASSEFABRIKKVEGEN 3 D

Postnr/-sted: 7654 VERDAL

Telefon: Mob.: 99158182

E-post: reinsholm.3.borettslag@gmail.com

Webseite: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

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

**5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026**

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

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	52 577	Gjeld:	2 062 523	Andre inntekter:	154
		Utgifter:	92 995		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 2

Reinsholm 3 Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 69/19	<b>Fødselsdato eier:</b> 25.08.1972
KASSEFABRIKKVEGEN 3 D	<b>Type:</b> Borettslag	
7654 VERDAL	<b>Eiere:</b> Lichang Lao	
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 214 050		

**7: Pålydende**

Pålydende: 687 500 Opprinnelig innskudd:  
Andelsnr: 18 Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2017  
Gårds/bruksnr: 23/113  
Bygningstype: LAVBLOKK  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3781.6

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0001467376

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.12.2017 Første innflytting: 01.12.2017 SSBnr: H0202  
Etasje: 2 Oppvarmingstype: Strøm  
Heis: Ja  
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()  
Systemlås: Nei Antall rom:  
Husdyrhold: Oppr. antall rom:  
Livsløp standard: Nei Kategori: 70m2  
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato  
2 - Felles forkjøpsrett  
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Reinsholm 3 Borettslag

**Møtetid: Tirsdag 21.04.2026 - klokken 17:00**

**Sted: Verdal Bo og Behandlingscenter, Aktivitetsavdelingen**

Påmelding gjøres på sms eller telefon til 99158182 innen søndag 19.april.  
Beboermøte avholdes etter generalforsamlingen.

## **1. KONSTITUERING**

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

**1.2 Valg av møteleder**

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

**1.3 Valg av referent**

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

**1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder**

**1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden**

## **2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING**

### **3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

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

Fjorårets honorar var kr 25 000,- som styret selv fordelte.

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Hans Hermod Hansen til 2026 (på valg)

Styremedlem Wenche Dahl til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem Joralf Sæther til 2026 (på valg)

Varamedlem Johnny Benjaminsen til 2026 (på valg)

#### **4.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for to år.  
Styreleder: Hans Hermod Hansen til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder.

#### **4.2 Valg av styremedlem**

Styremedlemmer velges for to år.  
Styremedlem Wenche Dahl til 2027 (ikke på valg)  
Styremedlem Joralf Sæther til 2026 (på valg)

Det må velges ett styremedlem.

#### **4.3 Valg av varamedlem**

Varamedlem velges for ett år.  
Varamedlem Johnny Benjaminsen til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem.

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

Reinsholm 3 Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

### **5. INNKOMNE SAKER**

#### **5.1 Bytte av revisor**

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

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

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

---

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

07.04.2026  
**Reinsholm 3 Borettslag**  
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	910 209	859 217
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Arets resultat	286 605	22 395
Tilbakeføring avskrivninger	28 802	28 802
Avdrag langsiktig gjeld	-171 963	-205
<b>B. Arets endring disponible midler</b>	<b>143 444</b>	<b>50 993</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 053 653</b>	<b>910 209</b>
Omløpsmidler	1 266 902	1 132 596
- Kortsiktig gjeld	213 248	222 386
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 053 653</b>	<b>910 209</b>

## Resultat 2025 Reinsholm 3 Borettslag 917214050

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		812 904	757 032	812 884	862 170
Andre leieinntekter		8 400	8 400	8 400	8 400
Renter		1 999 912	1 213 392	2 037 055	1 781 385
Avdrag		163 480	0	0	894 977
TV/Internett		151 200	149 360	151 200	151 200
Målingsbaserte inntekter		6 295	0	3 500	3 500
Andre driftsinntekter		139 380	141 658	139 385	144 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 281 571</b>	<b>2 269 842</b>	<b>3 152 424</b>	<b>3 845 897</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	28 525	28 525	28 525	28 525
Revisjonshonorar		7 621	7 259	7 650	8 000
Forretningsførerhonorar		82 740	81 342	87 635	90 000
Andre forvaltningstjenester		1 563	2 425	3 500	3 500
Andre fremmede tjenester		18 041	18 954	10 750	20 000
Vedlikehold	2	182 348	194 887	241 500	215 000
Renhold, fellesareal		70 811	66 991	70 500	74 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 394	2 486	4 000	4 000
TV/Internett		150 948	151 752	151 200	151 200
Forsikring	3	84 693	72 102	80 550	90 450
Energi og strøm		21 795	19 035	28 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 194	5 294	1 500	1 500
Porto		1 280	1 340	1 000	1 000
Kontingenter		7 374	7 391	8 190	8 190
Kommunale avgifter	4	303 112	276 667	328 000	343 000
Andre driftsutgifter	5	8 688	5 238	6 300	9 000
Bomiljø		1 419	1 311	3 000	3 000
Avskrivninger	7	28 802	28 802	11 149	26 944
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 004 348</b>	<b>971 799</b>	<b>1 072 949</b>	<b>1 105 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 277 223</b>	<b>1 298 043</b>	<b>2 079 475</b>	<b>2 740 588</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		3 387	5 531	2 500	0
Rentekostnad		1 994 005	1 281 179	2 057 975	1 823 409
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-1 990 618</b>	<b>-1 275 648</b>	<b>-2 055 475</b>	<b>-1 823 409</b>
<b>Resultat som overføres fri egenkapital</b>		<b>286 605</b>	<b>22 395</b>	<b>24 000</b>	<b>917 179</b>
Av dette overføres til fond	10	-24 000	-24 000	0	0

**Balanse 2025 Reinsholm 3 Borettslag 917214050**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 13	5 412 000	5 412 000
Bygninger	6, 13	53 730 000	53 730 000
Garasjer/ boder	6, 13	1 064 750	1 064 750
Andre driftsmidler	7	103 530	132 332
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 310 280</b>	<b>60 339 082</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Aksjer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanser	8	7 720	0
Andre kortsiktige fordringer	9	96 652	82 858
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på bankkonti		1 162 530	1 049 738
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 266 902</b>	<b>1 132 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 577 182</b>	<b>61 471 678</b>

## Balanse 2025 Reinsholm 3 Borettslag 917214050

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		105 000	105 000
Fond/ avsetninger	10	48 000	24 000
Opptjent egenkapital		1 026 291	1 026 291
Årets resultat		262 605	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 441 896</b>	<b>1 155 291</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	11	44 085 537	44 257 500
Borettsinnskudd	12	14 752 500	14 752 500
Garasjeinnskudd	12	1 084 000	1 084 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>59 922 037</b>	<b>60 094 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 078	7 562
Leverandørgjeld		96 119	102 149
Annen kortsiktig gjeld		103 051	112 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 248</b>	<b>222 386</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>60 135 285</b>	<b>60 316 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 577 182</b>	<b>61 471 678</b>

31.12.25  
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 26.02.2026

\_\_\_\_\_  
Hans Hermod Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Wenche Dahl  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Joralf Sæther  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
<b>Sum</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

Det har ikke vært ansatte i borettslaget. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenesteordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	32 510	55 044
Reparasjon og vedlikehold bygninger	670	6 564
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	50 591	28 610
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 000	8 397
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 549	6 545
Løpende drifts- og serviceavtaler	92 028	89 727
<b>Sum</b>	<b>182 348</b>	<b>194 887</b>

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

## Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	80 218	68 915
Premie sikringsfond felleskostnader	4 475	3 187
<b>Sum</b>	<b>84 693</b>	<b>72 102</b>

## Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	212 812	186 367
Eiendomsskatt	90 300	90 300
<b>Sum</b>	<b>303 112</b>	<b>276 667</b>

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	5 000	1 370
Bank og kortgebyrer	3 688	3 868
<b>Sum</b>	<b>8 688</b>	<b>5 238</b>

### Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Garasje nr 23 og 24	Reinsholm 3C	Tomt	Reinsholm 3D	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	318 750	30 170 000	5 412 000	23 560 000	746 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	318 750	30 170 000	5 412 000	23 560 000	746 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	318 750	30 170 000	5 412 000	23 560 000	746 000
Anskaffelsesår :	2023	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :					

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.  
Tomten er kjøpt i 2017 for kr. 5 412 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi inkl dokumentavgift.

### Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Husqvarna Automover 435	Parkeringsplass	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 697	84 113	55 744
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 697	84 113	55 744
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 038	24 533	46 453
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 659	59 580	9 291
Årets avskrivninger :	9 242	8 411	11 149
Anskaffelsesår :	2022	2023	2021
Antatt levetid i år :	7	10	5

### Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	7 720	0
<b>Sum</b>	<b>7 720</b>	<b>0</b>

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

### Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
--	------	------

2025

2024

---

**Note 9 - Andre fordringer**

Forskuddsbetalt	96 652	82 858
<b>Sum</b>	<b>96 652</b>	<b>82 858</b>

**Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond**

Det er totalt avsatt kr. 48 000,- til fremtidig vedlikehold. Av dette er kr. 24 000,- avsatt i 2025.

## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>14637705</b>	<b>146374202</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	4.266 %	4.266 %
Betingelser:	Flytende månedlig	Flytende månedlig
Beregnet innfridd:	15.01.2048	12.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	17 670 000	26 587 500
Lånesaldo 01.01:	17 670 205	26 587 500
Avdrag i perioden:	0	171 963
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 670 205</b>	<b>26 415 537</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 950 934	22 256 659

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	2 542 530	5 085 060
	2	2 421 735	4 843 470
	2	2 347 220	4 694 440
	2	2 242 526	4 485 052
	4	2 205 641	8 822 564
	2	2 062 524	4 125 048
	2	1 987 523	3 975 046
	2	1 937 388	3 874 776
	2	1 583 442	3 166 884
	1	1 013 403	1 013 403

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 14637705 har første avdrag 15.01.2026 med kr 28 683	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	2	2 542 530	4 120
	2	2 242 526	3 634
	2	2 062 524	3 343
	2	1 987 523	3 221
	1	1 013 403	0
	2	1 583 442	0
	2	1 937 388	0
	4	2 205 641	0
	2	2 347 220	0
	2	2 421 735	0

Det er muligheter for individuell nedbetaling i borettslaget.

## Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	14 752 500	14 752 500
Garasjeinnskudd - Trinn 1	1 084 000	1 084 000
<b>Sum</b>	<b>15 836 500</b>	<b>15 836 500</b>

Borettsinnskuddene er sikret med pant i eiendommen. Garasjeinnskuddene på kr. 1 084 000,- er ikke sikret med pant i eiendommen.

---

**Note 13 - Pantstillelser**

Av lagets bokførte gjeld er kr. 58 838 037,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 60 206 750,-

## Resultat og balanse med noter for Reinsholm 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Reinsholm 3 Borettslag**

Styreleder	Hans Hermod Hansen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Joralf Sæther (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Wenche Dahl (sign.)	01.03.2026

Til generalforsamlingen i Reinsholm 3 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reinsholm 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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, 10. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen  
statsautorisert revisor

## Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den .... / .... / ....

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

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktsgiver

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktshaver

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reinsholm 3 Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Verdal Bo og Behandlingssenter, Aktivitetsavdelingen.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

**Vedtak:**

Totalt 15 fremmøtte hvorav 11 stemmeberettigede (inkludert 1 fullmakter).

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tonje Granheim v/Boligbyggelaget Midt.

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Tonje Granheim v/Boligbyggelaget Midt.

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

**Vedtak:**

Wenche Dahl underskriver protokoll med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

### **3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

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

Fjorårets honorar var kr 25 000,- som styret selv fordelte.

#### **Vedtak:**

Styrehonoraret holdes uendret.

Enstemmig vedtatt.

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **4.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for to år.

Styreleder: Hans Hermod Hansen til 2026 (på valg)

Det må velges styreleder.

#### **Vedtak:**

Hans Hermod Hansen gjenvalgt til 2028.

#### **4.2 Valg av styremedlem**

Styremedlemmer velges for to år.

Styremedlem Wenche Dahl til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem Joralf Sæther til 2026 (på valg)

Det må velges ett styremedlem.

#### **Vedtak:**

Wenche Dahl gj.s til 2027.

Torill Rydning velges som styremedlem til 2028 (ny).

#### **4.3 Valg av varamedlem**

Varamedlem velges for ett år.

Varamedlem Johnny Benjaminsen til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem.

#### **Vedtak:**

Joralf Sæther velges som varamedlem til 2027.

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

Reinsholm 3 Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

#### **Vedtak:**

Styret peker ut representant som kan stille på generalforsamlingen til Boligbyggelaget Midt.

## **5. INNKOMNE SAKER**

### **5.1 Bytte av revisor**

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

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

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

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

## Protokoll for Reinsholm 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tonje Granheim (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Tonje Granheim (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Wenche Dahl (sign.)	22.04.2026

# ORDENSREGLER FOR REINSHOLM 3 BORETTSLAG

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 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.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser dersom det er anvist.

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

#### **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. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

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

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

#### **7. Brudd på ordensreglene**

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

## **Vedtekter**

for Reinsholm 3 Borettslag

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.4.2016, endret 10.03.2020

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Reinsholm 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

(1) Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.

(5) Det følger likevel av borettslagsloven § 2-12 at et boligbyggelag, eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, kan eie opp til alle andelene i borettslaget på ubestemt tid.

(6) 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 andelseiers 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 på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Andelseiere som trenger Lading til EL-bil bekoster selv montering av godkjent ladestasjon med egen måler. Plasseringa skal godkjennes av styret. Ladestasjonen følger andelen ved salg.

(5) 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.

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

(5) Andelseierne har rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året. Men skal varsles styret

### **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, varmtvannsbereider 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider 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 rens 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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

\*\*\*\*\*

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	113	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL						
Dato:	06.05.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 113	<b>Kommune:</b>	5038 Verdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Verdalsøra syd
Veiadresse:	Kassefabrikkvegen 3 C, gatenr 2577 7654 Verdal	<b>Valgkrets:</b>	21 Øra
Oppdatert:	29.12.2017	<b>Kirkesogn:</b>	9150101 Stiklestad
		<b>Tettsted:</b>	7068 Verdalsøra
Veiadresse:	Kassefabrikkvegen 3 D, gatenr 2577 7654 Verdal		
Oppdatert:	29.12.2017		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	06.03.2015	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	3 785,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 09.10.2019	Avgiver	5038/23/57	-4,5
	Matrikkelført: 09.10.2019	Mottaker	5038/23/113	4,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 18.09.2018	Avgiver	5038/23/113	-297,3
	Matrikkelført: 18.09.2018	Berørt	5038/23/57	0,0
		Mottaker	5038/23/8	297,4
Annen forretningstype	Forretning: 18.09.2018 Matrikkelført: 18.09.2018	Berørt	5038/23/8	0,0
		Berørt	5038/23/20	0,0
		Berørt	5038/23/50	0,0
		Berørt	5038/23/57	0,0
		Berørt	5038/23/67	0,0
		Berørt	5038/23/113	0,0
		Berørt	5038/502/1	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5038/23/113	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.12.2017 Matrikkelført: 20.12.2017	Avgiver	5038/23/8	-4 078,7
		Berørt	5038/23/20	0,0
		Berørt	5038/23/50	0,0
		Berørt	5038/23/57	0,0
		Berørt	5038/23/67	0,0
		Berørt	5038/502/1	0,0
		Mottaker	5038/23/113	4 078,7
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.01.2015 Matrikkelført: 12.01.2015	Avgiver	5038/23/8	-4 078,9
		Berørt	5038/23/20	0,0
		Berørt	5038/23/50	0,0
		Berørt	5038/23/57	0,0
		Berørt	5038/23/67	0,0
		Berørt	5038/502/1	0,0
		Mottaker	5038/23/113	4 078,7

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kassefabrikkvegen 3 C	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0103	Bolig	61,0	Kjøkken	1	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0104	Bolig	40,0	Ikke kjøkken	1	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0105	Bolig	61,0	Kjøkken	1	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0106	Bolig	75,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0107	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0203	Bolig	79,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0204	Bolig	75,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0205	Bolig	72,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 C	H0206	Bolig	79,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	747,0	Rammetillatelse:	24.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	960,0	Igangset.till.:	24.06.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	13.07.2017
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	960,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300565859			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		480,0		480,0		561,0		561,0
H02	6		480,0		480,0		561,0		561,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kassefabrikkvegen 3 D	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0102	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0103	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0104	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0202	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0203	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Kassefabrikkvegen 3 D	H0204	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	471,0	Rammetillatelse:	09.12.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	652,0	Igangset.till.:	09.12.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	06.09.2019
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	652,0	Midl. brukstil.:	24.11.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300598049			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		326,0		326,0		471,0		471,0
H02	4		326,0		326,0		471,0		471,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 6: 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:	38,0	Rammetillatelse:	24.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.06.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	13.07.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300565982			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0			38,0	38,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 6: 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:	40,0	Rammetillatelse:	24.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.06.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	13.07.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300565985			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0			40,0	40,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 6: 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:	50,0	Rammetillatelse:	09.12.2016
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.12.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	24.11.2017
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300597169			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0			43,0	43,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	31,0	Ikke kjøkken	2		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	33,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.06.2016
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	14.07.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300704902			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg****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:	45,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.09.2022
Energikilde:		BRA annet:	42,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300704902 / 1			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,4	42,4				

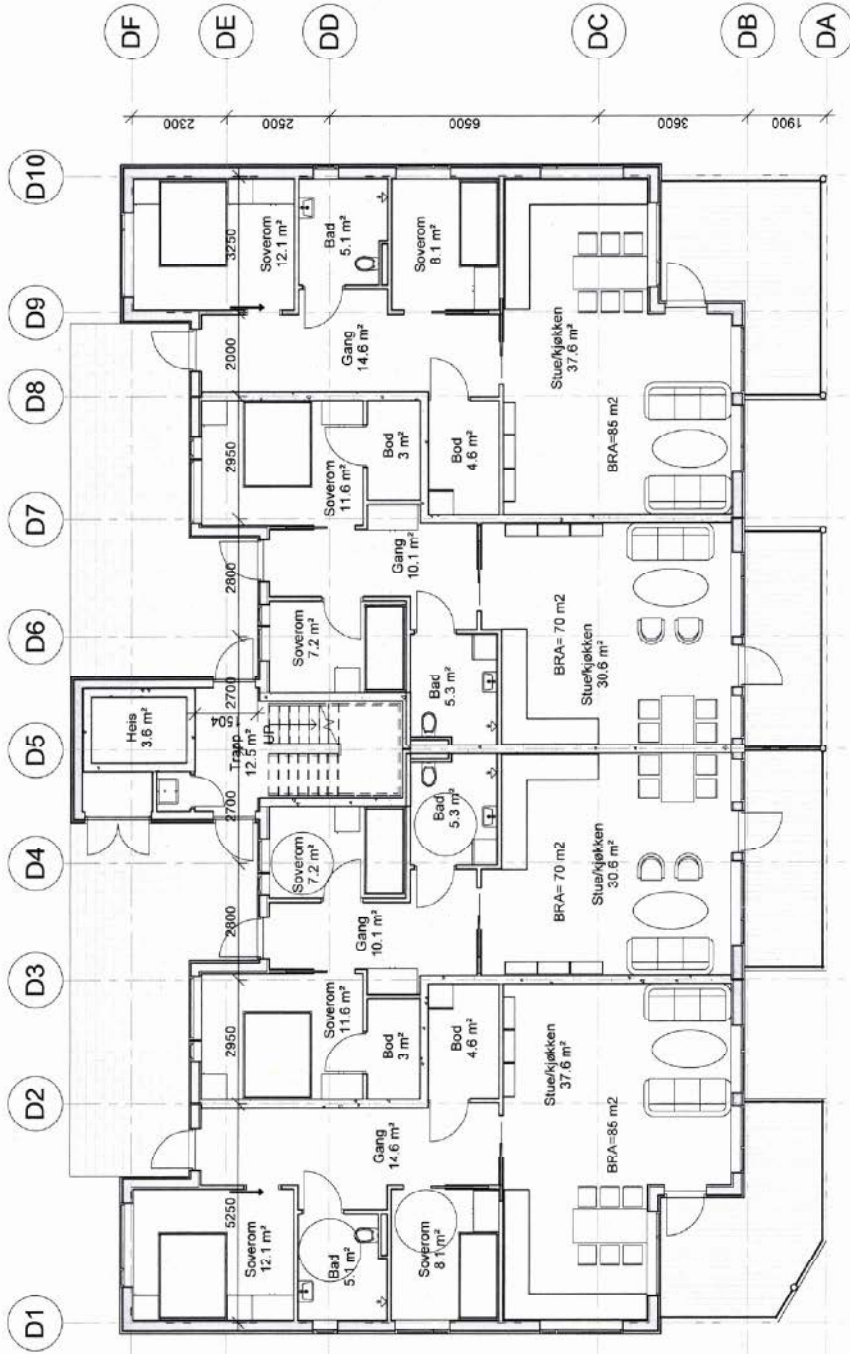
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Reinsholm 3 Borettslag	917214050

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg E1

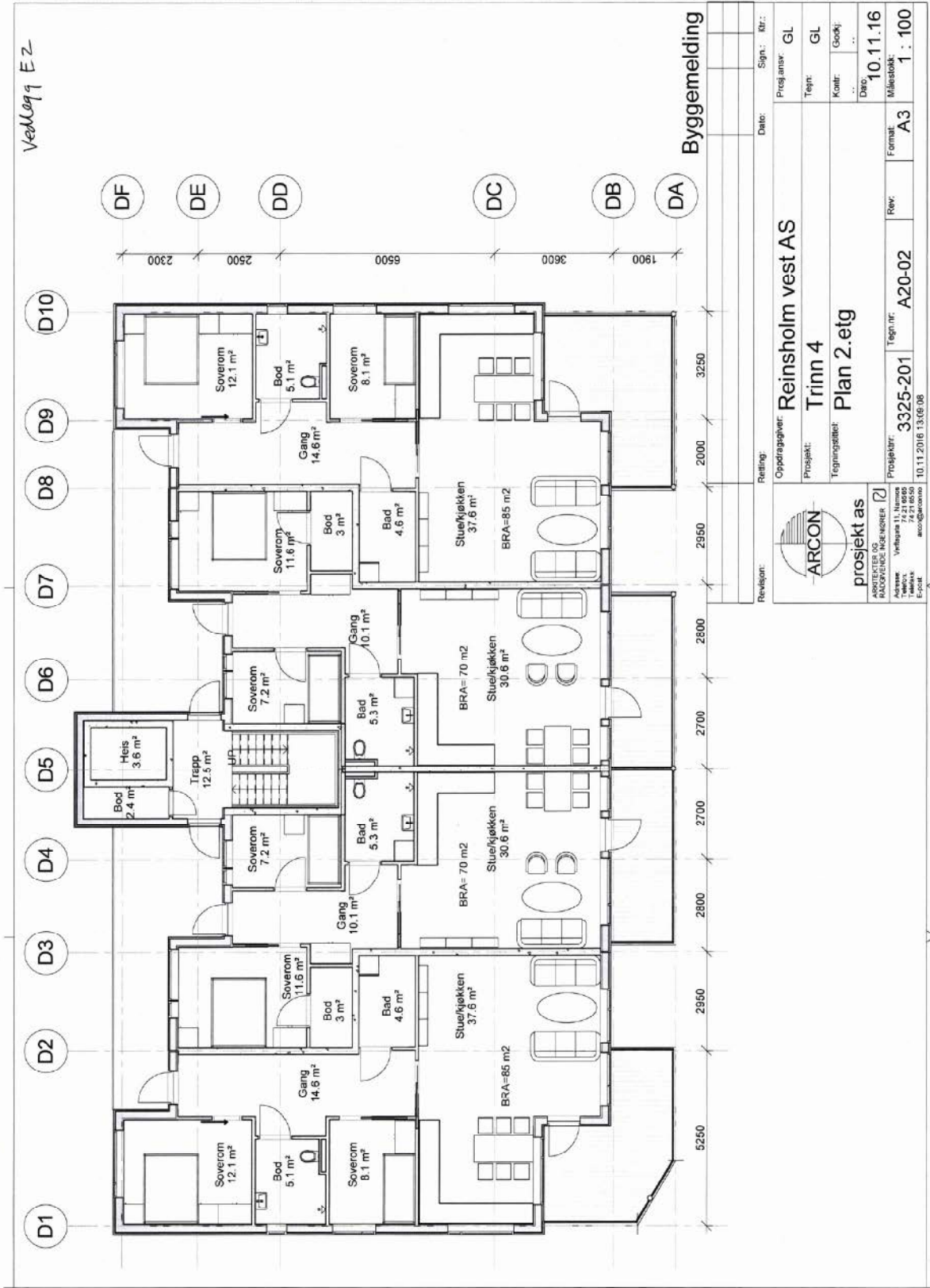


Byggemelding

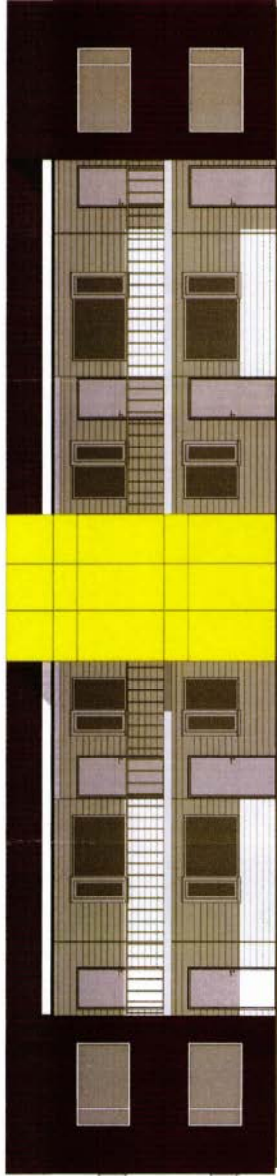
Revisjon:	Reiling:	Oppdragsnavn:	Dato:	Sign.:	Kr.:
		<b>Reinsholm vest AS</b>			
		Prosjekt:			Proj.ansv. <b>GL</b>
		<b>Trinn 4</b>			Tegn. <b>PIA</b>
		Tegningstittel:			Kontr. Godkj. <b>..</b>
		<b>Plan 1.etg</b>			Dato: <b>10.11.16</b>
		Prosjektnr.:	Tegn.nr.:	Format:	Målestokk: <b>1 : 100</b>
		<b>3325-201</b>	<b>A20-01</b>	<b>A3</b>	
		Utgivningsdato:			
		<b>10.11.2015 13:10:06</b>			

**ARCON**  
**prosjekt as**  
 ARKENTERES OG  
 INGENIØRER  
 AS  
 Verftun 14  
 1421 OS  
 T: 47 05 91  
 F: 47 05 92  
 E: info@arcon.no

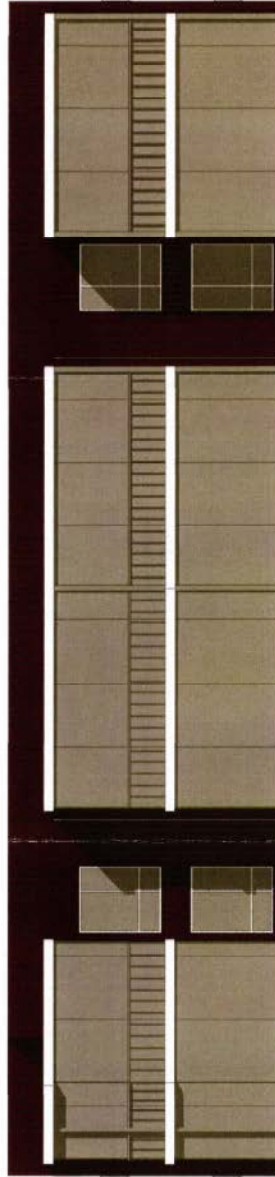
TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT OG MA IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



Vedlegg E3



Øst  
1 : 100



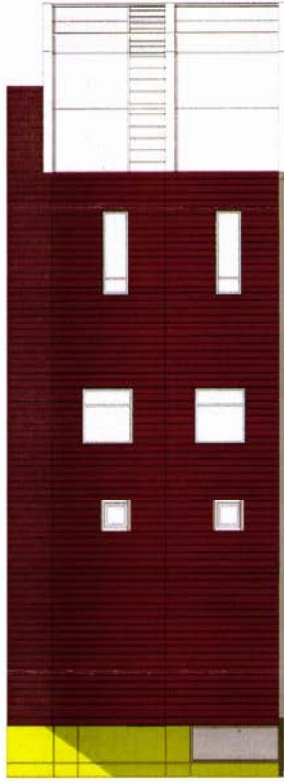
Vest  
1 : 100

### Byggemelding

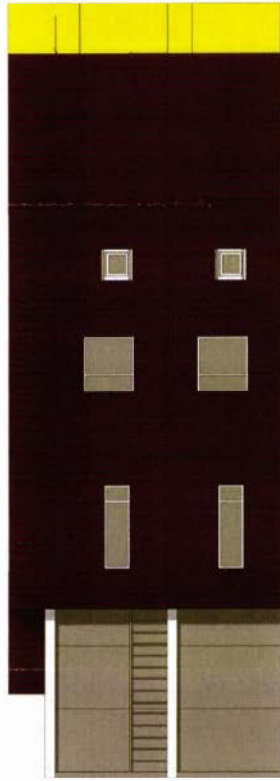
Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Kr.:
Oppdragsgiver: Reinsholm vest AS		Prosjektansv.:	GL	
Prosjekt: Trinn 4		Tegn.:	GL	
Tegningstittel: Fasade Øst/Vest		Korr.:	Good	
		Dato:	10.11.16	
Prosjekt nr: 3325-201		Tegn. nr:	A32-01	Rev.:
10.11.2016 13:11:08		Format:	A3	Målestokk: 1 : 100
 <b>prosjekt as</b> ARKITEKTER OG SADTUTVÆRINGSINGENIØRER Kjeller Fossum Tromsø E-post: <a href="mailto:arcon@arcon.no">arcon@arcon.no</a>				

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

Vedlegg E4




Nord  
1 : 100

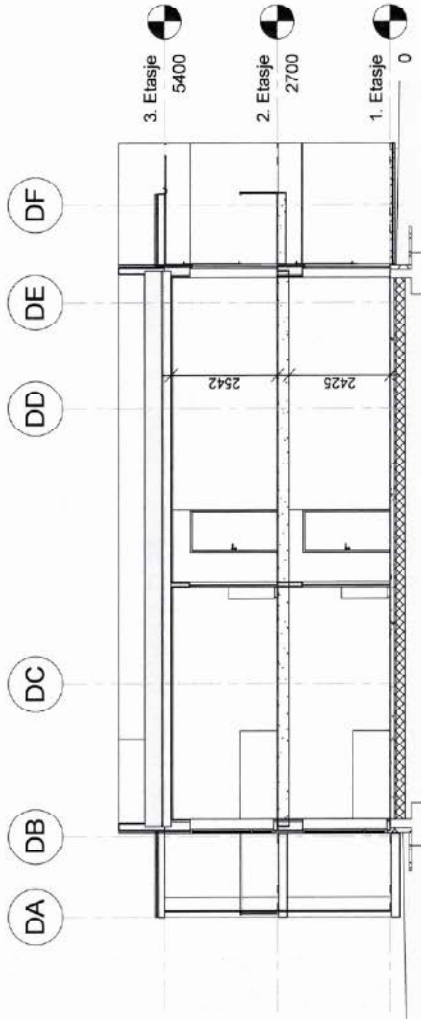


Sør  
1 : 100


### Byggemelding

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.: Ktr.:
Oppdragsgiver: Reinsholm vest AS		Prosj.ansv. GL	
Prosjekt: Trinn 4		Tegn: GL	
Tegningsstiltittel: Fasade Sør/Nord		Kont.: Gouk	
		Dato: 10.11.16	
Prosjektnr.: 3325-201		Målestokk: 1 : 100	
Tegn.nr.: A32-02		Format: A3	
10.11.2016 13:11:50			
 <b>prosjekt as</b>			
ARKITEKTER OG RÅDGIVERE I INGENIØR			
Adresse: Vangsgata 11, Nærøysund 74 21 45 05 Telefon: 74 21 45 05 E-post: arcon@arcon.no			

Vedlegg E5.



Byggemelding

Revisjon:	Retning:	Dato:	Sign.: Klr.:
Oppdragsgiver: Reinsholm vest AS		Prosjansr: GL	
Prosjekt: Trinn 4		Tegnt: GL	
Tegningstittel: Snitt A-A		Kontor: ..	
		Dato: 10.11.16	
		Målestokk: 1 : 100	
Prosjekt nr.: 3325-201	Tegning nr.: A40-01	Rev:	Formatt: A3
10.11.2016 13:10:29			
 <b>prosjekt as</b> ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER <input checked="" type="checkbox"/> Adresse: Arntstags 1, Njernes Postboks 74 21 00 Tidsklokke E-post: arcon@arcon.no			

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



## FERDIGATTEST

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

ARCON PROSJEKT AS  
Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

*Deres ref:*  
*Adresse: Kassefabrikkvegen 3 D, 7650*  
*VERDAL*

*Vår ref: PAAMAR 2018/9199*  
*Eiendom: 23/113/0/0*

*Dato: 06.09.2019*

### **Godkjent - Søknad om ferdigattest - 5038/23/113 Kassefabrikkvegen 3 D Trinn 4 - Reinsholm Vest AS**

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 11.07.2019.

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

Merknader:

Vedrørende område *f\_Lek, opphold 4* er det, slik kommunen forstår det, ikke ønskelig fra styrets side å opparbeide dette område med sandkasse, huske o.l. slik bestemmelsen i plan tilsier. Ansvarlig søker viser til at *f\_Lek, opphold 1* tilfredsstillende kravet for småbarnslekeplass. Så lenge intensjonen i planen om tilstrekkelig lekeareal er ivaretatt, kan kommunen godkjenne søknad om ferdigattest.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

*Pål Anders Martinussen*  
Saksbehandler

---

**Postadresse:**  
Postboks 24  
7651 VERDAL  
Tlf. 74 04 82 00

**Saksbehandler:**  
Pål Anders Martinussen  
paal.martinussen@verdal.kommune.no  
Tlf. 47468912

**Organisasjon:**  
Organisasjonsnr. 938587418  
E-post: postmottak@verdal.kommune.no  
Web: <http://www.verdal.kommune.no>



# Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kassefabrikkvegen 3D, 7654 VERDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	3 786 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_140
	<b>KPFare</b>	Flomfare
	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
	<b>Områdenavn</b>	BKB1
	<b>Delareal</b>	3 781 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	2012011
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012011
<b>Navn</b>	Reinsholm Vest
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.05.2013
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1640/2012011-B.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1640/2012011-B.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 657 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringsplasser <b>Feltnavn</b> f_Parkering
	<b>Delareal</b> 858 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB3
	<b>Delareal</b> 455 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Lekeplass <b>Feltnavn</b> f_Lek, opphold 4
	<b>Delareal</b> 64 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fortau <b>Feltnavn</b> f_Fortau
	<b>Delareal</b> 424 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Lekeplass <b>Feltnavn</b> f_Lek, opphold 3
	<b>Delareal</b> 11 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Feltnavn</b> f_Annen veggrunn - g
	<b>Delareal</b> 988 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB2
	<b>Delareal</b> 609 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H370_1 <b>Faresone</b> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	<b>Delareal</b> 129 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelveg <b>Feltnavn</b> f_Gang/sykkelveg

---

**Delareal** 45 m<sup>2</sup>  
**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
**Feltnavn** Boder

---

**Delareal** 152 m<sup>2</sup>  
**Formål** Kjøreveg  
**Feltnavn** f\_A2



Verdal kommune

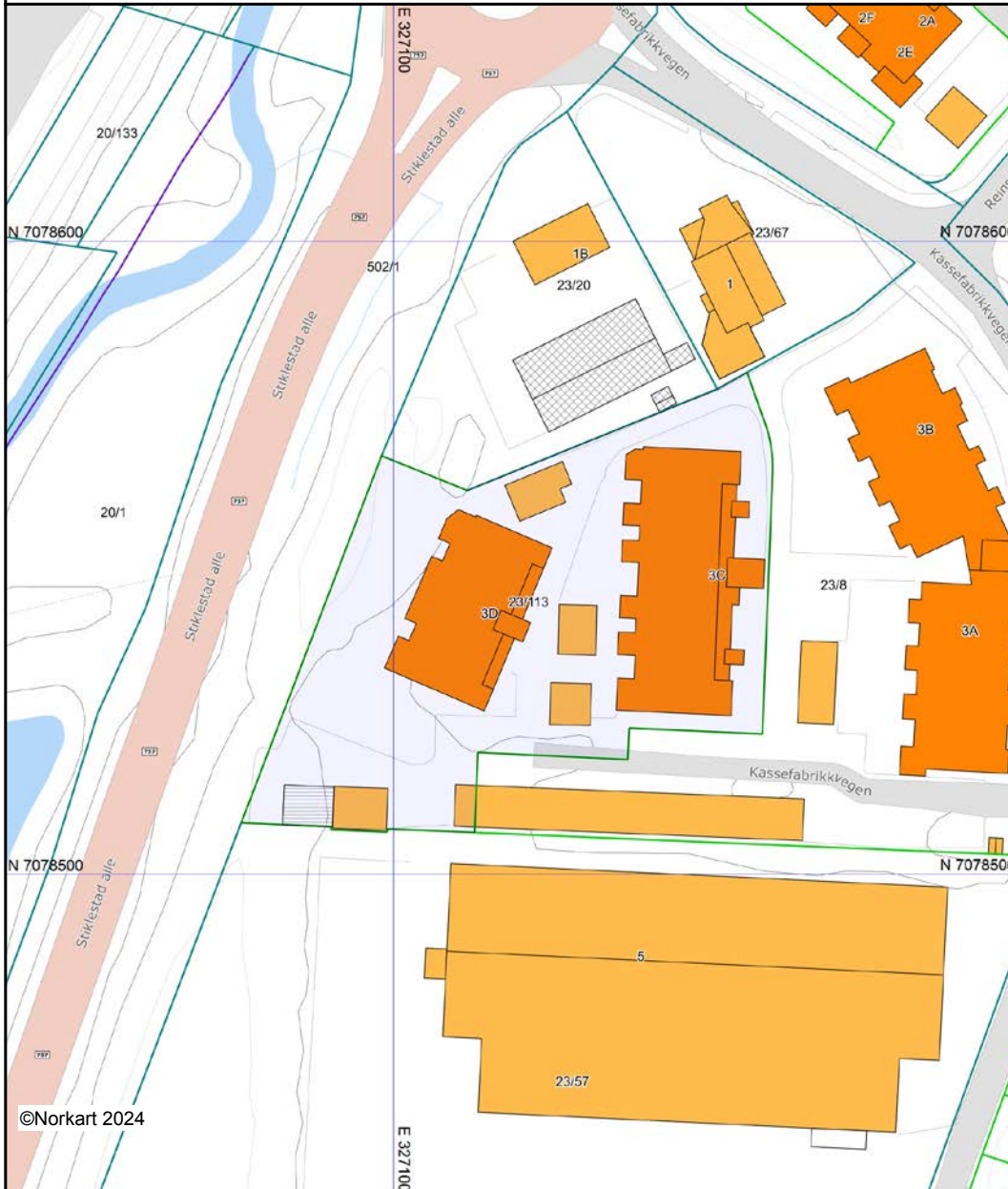
# Grunnkart

Eiendom: 23/113  
Adresse: Kassefabrikkvegen 3D  
Dato: 02.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



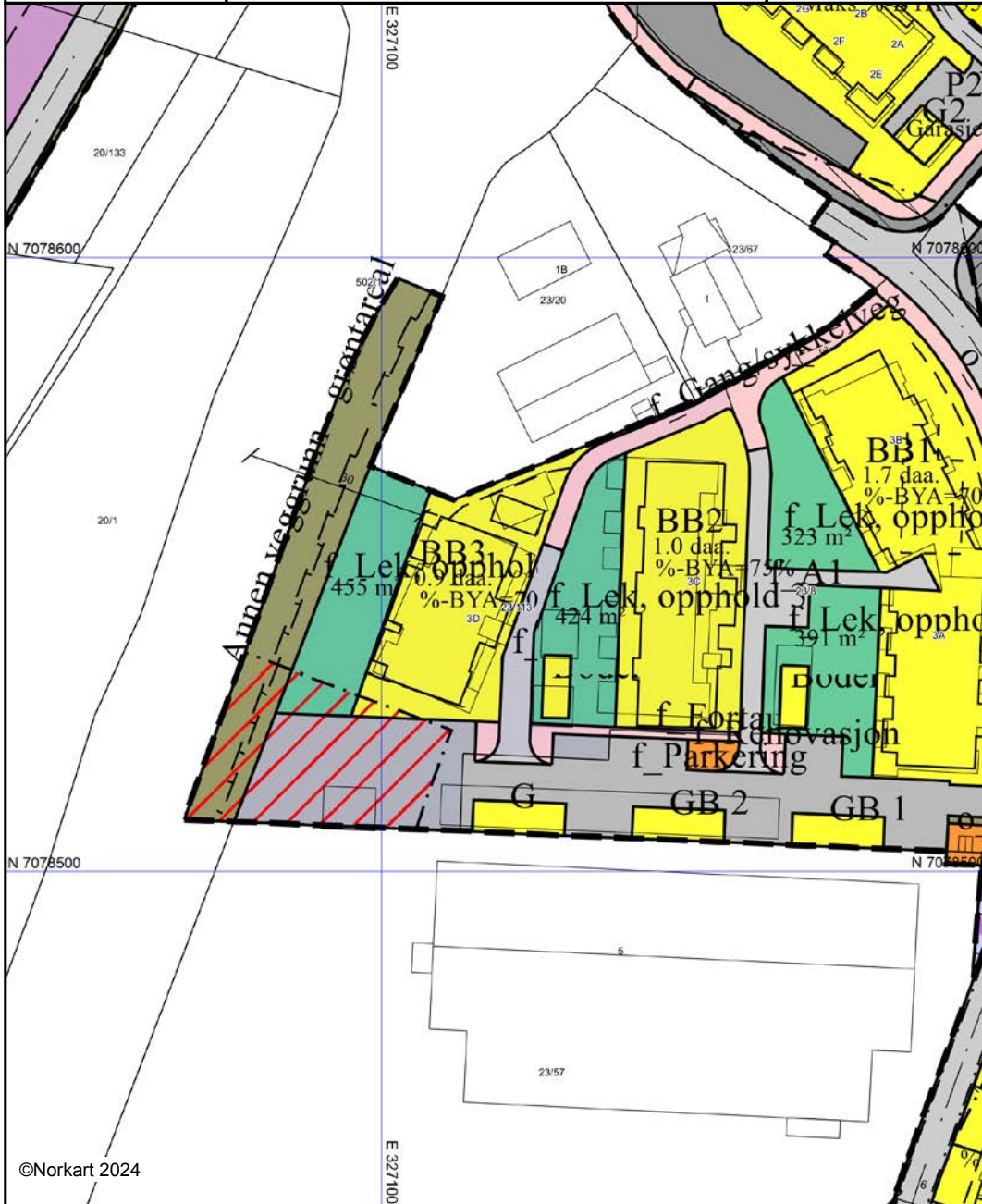
Verdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 23/113  
Adresse: Kassefabrikkvegen 3D  
Dato: 02.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring














### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense nærværende
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Kjøpesenter
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Forretning/kontor/industri
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Båndleggingsone

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Dokumentet returneres:  
Reinsholm Vest as  
Porsøs 240  
7600 Levanger  
Org.nr. 999 135 846



### Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.23 bnr.8 snr.1,2 og gnr.23 bnr.113 samt senere fradelte parseller fra disse i Verdal Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold, brøyting, plenklipp;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan for Reinsholm Vest (leke/oppholdsareal, adkomst, renovasjon, gang/sykkelveg, felles parkering).

Andre rettigheter;

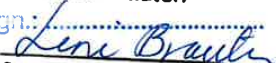
4. Eierne av gnr.23 bnr.8 snr.1,2 gir gnr.23 bnr.113 og senere fradelte parseller fra disse rett til adkomst over eiendommen iht regulert adkomst for tilgang til egen eiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.  
Alle eiendommer er i Verdal Kommune.

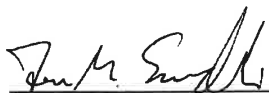
Verdal  
Fronheim, 18.04.2017

Attest kopi bekreftes

Line Brauten


Sign.:   
Statsaut. eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til gnr.23 bnr.8 snr.1,2 i Verdal Kommune  
Nye Reinsholm Vest Borettslag, orgnr.912 364 569

  
VI JAN M. SUNDLI

  
VI TORGEIR A WEKRE

Som hjemmelshaver til gnr.23 bnr.113 i Verdal Kommune  
REINSHOLM 3 BORETTSLAG orgnr. 917 214 050

  
Erling Brafland

  
Trond Stensland

# Nabolagsprofil

Kassefabrikkvegen 3D - Nabolaget Verdalsøra sør/Tinna - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Verdal bo- og helsetun Linje 640, 7503	8 min 0.7 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	9 min 0.7 km
Trondheim Værnes	59 min

## Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Verdal videregående skole 550 elever	15 min 1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Verdal, Norway	5 min
Rådhusgata Verdal Kommune	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

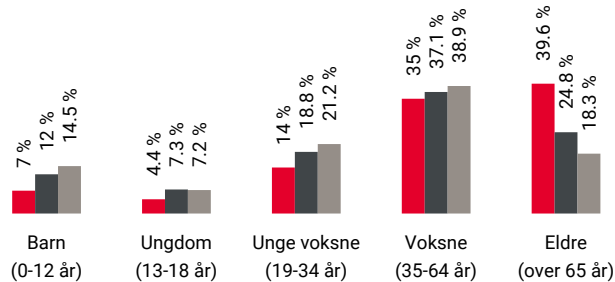
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalsøra sør/Tinna	1 908	1 225
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Reinsholm barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.8 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	17 min 1.5 km


## Dagligvare


Bunnpris Verdal	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Meny Verdal	7 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 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 86/100

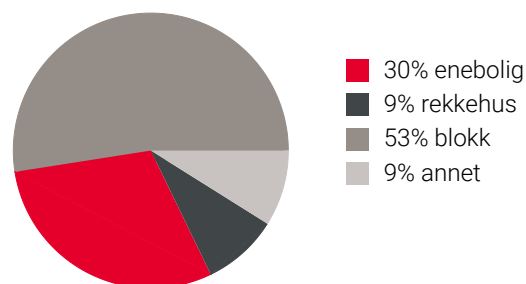
## Sport

 Tinden ballbane 11 min   
Ballspill 1 km

 Verdal v.g.skole håndballbane 13 min   
Ballspill 1.2 km

 Sprek Treningssenter 13 min 

## Boligmasse

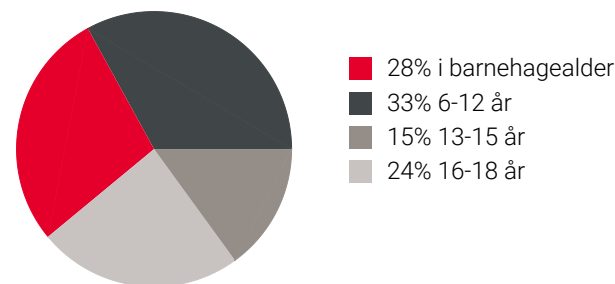


## Varer/Tjenester

 AMFI Verdal 7 min 

 Vitusapotek Amfi Verdal 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

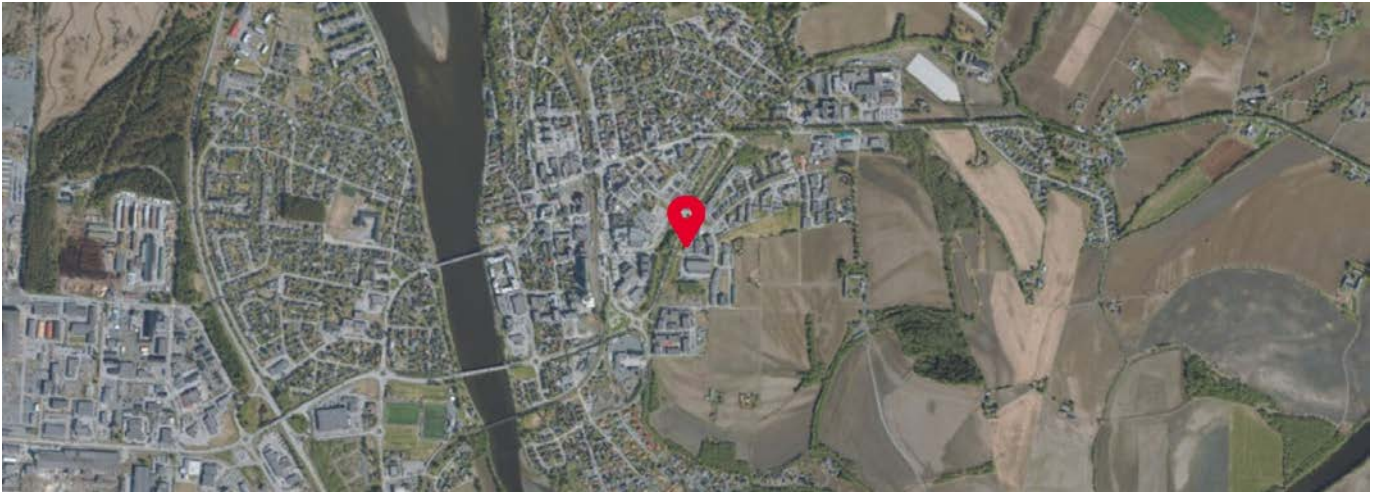


0% 57%

 Verdalsøra sør/Tinna  
 Verdalsøra  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kassefabrikkvegen 3D  
7654 VERDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørgen Sagvold

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre