

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

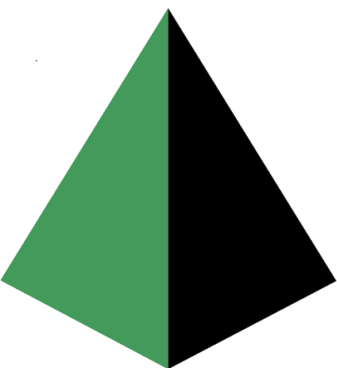
 Bredingsberg 10N, 7660 VUKU

 VERDAL kommune

gnr. 140, bnr. 45

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 80 m²



TAKST midt

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

Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 31.05.2026

Oppdragsnr.: 19298-1719

Referansenummer: UP2049

Foretak: Takst Midt AS

Takstingeniør: Stian Stavrum



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

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



Stian Stavrum

Uavhengig Takstingeniør

stians@takstmidt.no

477 56 678



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 3 etasjer.
Vurdert andel ligger som en hjørneseksjon i 2.egt.
Bygget har grunnmur mot terreng og overbygning av betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Sperretek med saltakform, tekket med takpapp.
Adkomst via utvendig svalgang. Heis i bygget.
Leiligheten disponerer en garasje med elbillader.
Leiligheten har oppvarming med strøm og varmepumpe.

HOVEDKONKLUSJON:

Leilighetsbygg fra 2021.
Leiligheten fremstår i all hovedsak som fra byggeåret.
Normalt vedlikeholdt eiendom.
Noe bruksslitasjer ihht. daglig bruk.
For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Bemerkes om at garasjen 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

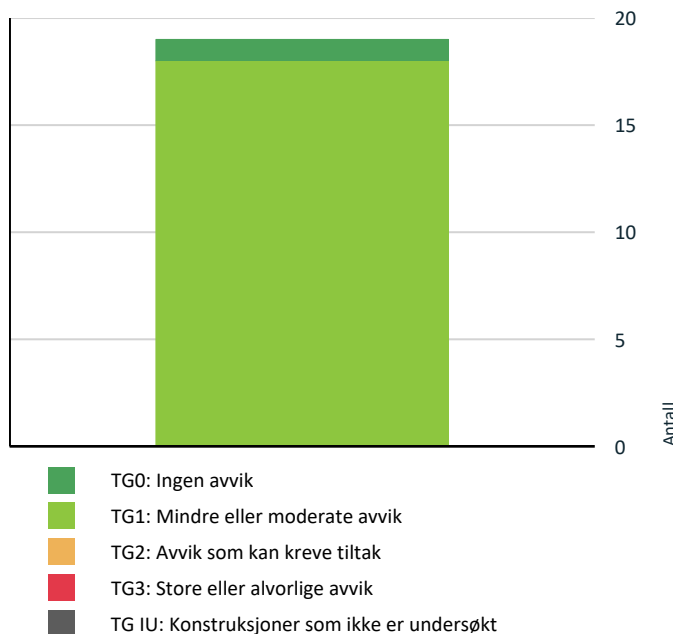
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Utadslående balkongdør med isolerglass i lav brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd balkong med terrassegolv og rekkverk av metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte plater.
Himlinger: Malte plater.

Enkelte riper og bruksslittasjer i parkett.
Normale alder og bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Tilstandsrapport

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befarings. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue viser et avvik på 11 mm. Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malte plater.
Innredet med dusjhjørne med glassdører, toalett, opplegg til vaskemaskin og baderomsinnredning med servant.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. vegger tilstøtende våtsone er mot nabo samt montert på innredning ved stue.

Bad fra byggeår. På grunn av alder og våtrom utørt av autorisert entreprenør er det ikke hensiktsmessig å foreta inspeksjon mot våtsone.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er opplyst fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er utført vann-sjekk i regi av borettslaget.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringskap er plassert på bod..
Skapet inneholder automatsikringer.

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

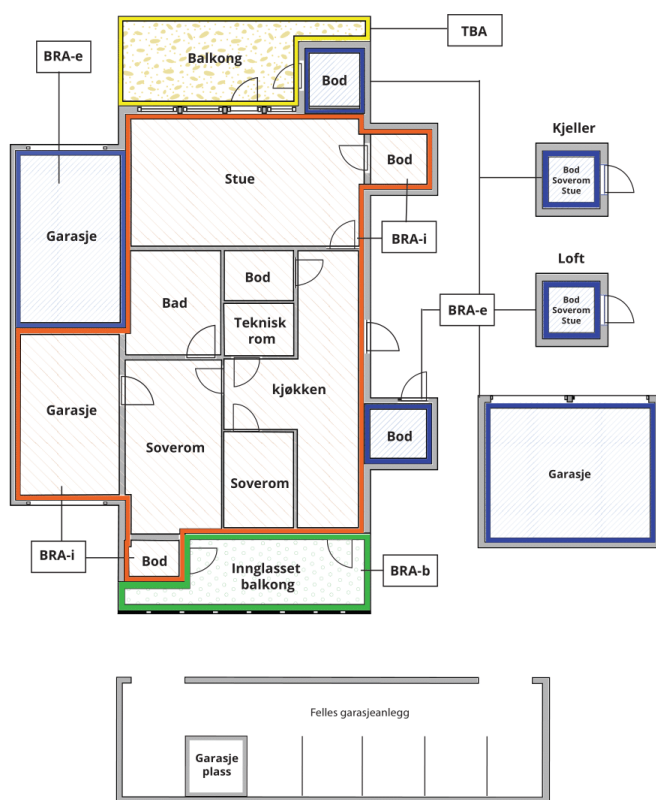
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	80			80	9
Kjeller		26		26	
SUM	80	26			9
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	140	45		0	342.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bredingsberg 10N

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Bredingsberg 10 Borettslag	921784929		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende på Vuku i Verdal Kommune.
Umiddelbar nærhet til Vuku sentrum.
Ca. 14-15 km. til Verdal sentrum med de fleste fasiliteter.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekkning 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 kostnader 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.

Egenerklæring

Bredingsberg 10 N, 7660 VUKU

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bredingsberg 10 N	Bredingsberg 10 N	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.08.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Grete Mari Krokstad og Lasse Trøbbakk har bodd i leiligheten siden 15.08.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Krokstad, Grete Mari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

satt opp elbillader i garage satt opp ekstra kontakt ute og 1 inne i bod

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmann

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjøp av en annen eier som ikke hadde bodd i leiligheten har ikke sett ferdigattest på leiligheten

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10836147

Egenerklærings skjema

Name

Grete Mari Krokstad

Date

2026-05-05

Identification



Grete Mari Krokstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Grete Mari Krokstad

05/05-2026
19:39:26

BankID OIDC
High



Adresse

Bredingsberg 10N, 7660 VUKU

Dato for energimerking

28.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-303224

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300839202

Gårdsnummer

140

Bruksnummer

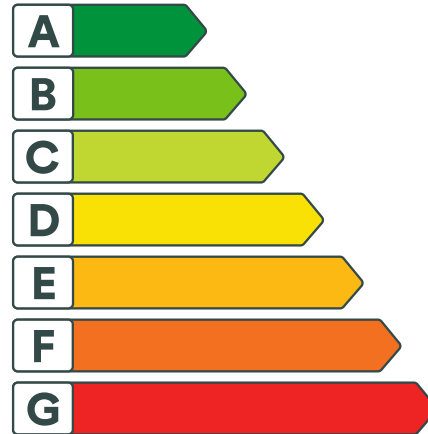
45

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203



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

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

106,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 544 kWh



Bredingsberg 10N, 7660 VUKU



Detaljering

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



Bredingsberg 10N, 7660 VUKU



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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


<https://www.enova.no>



Fasade sør 1:100



Fasade vest 1:100

Oppvarmet BRA: 940 m²	BYA: 679 m²	VOLUM: m³	ENERGIMERKE B	PROSJEKT: Bredingsberg 10 - trinn 2	PROSJEKTR. NR.: 19-0095	MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet helling og/eller tekniske færing. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggesammenheng vil derfor kunne avvike i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badsson, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventilasjon, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetshøyde på vinduer/balkongdekk med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusåpning i tvillingvindu/balkongdekk dette gjelder. Prosjektering iht TEK 10.	BYGGEFIRMA:  NORGESHUS - det du vil ha
BRA U01 + H01 + H02: 381 m ² + 556 m ² + 539 m ²	BRA TOTALT: 1476 m²	POSTNR: 7660		POSTSTED: Vuku	TEGNING NR.: ARK-1-3-01		STATUS: Byggemelding
BYGGEKommUNE: Verdal	GNR/BNR: 140/2	MOH: -	ADRESSE: Bredingsberg 10	TILTAKSHAVER: NH Kvernmo AS	MÅLESTOKK: 1:100	INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNET AV: MM / BW	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 11.05.20	FORMAT: A3				



Fasade nord 1:100

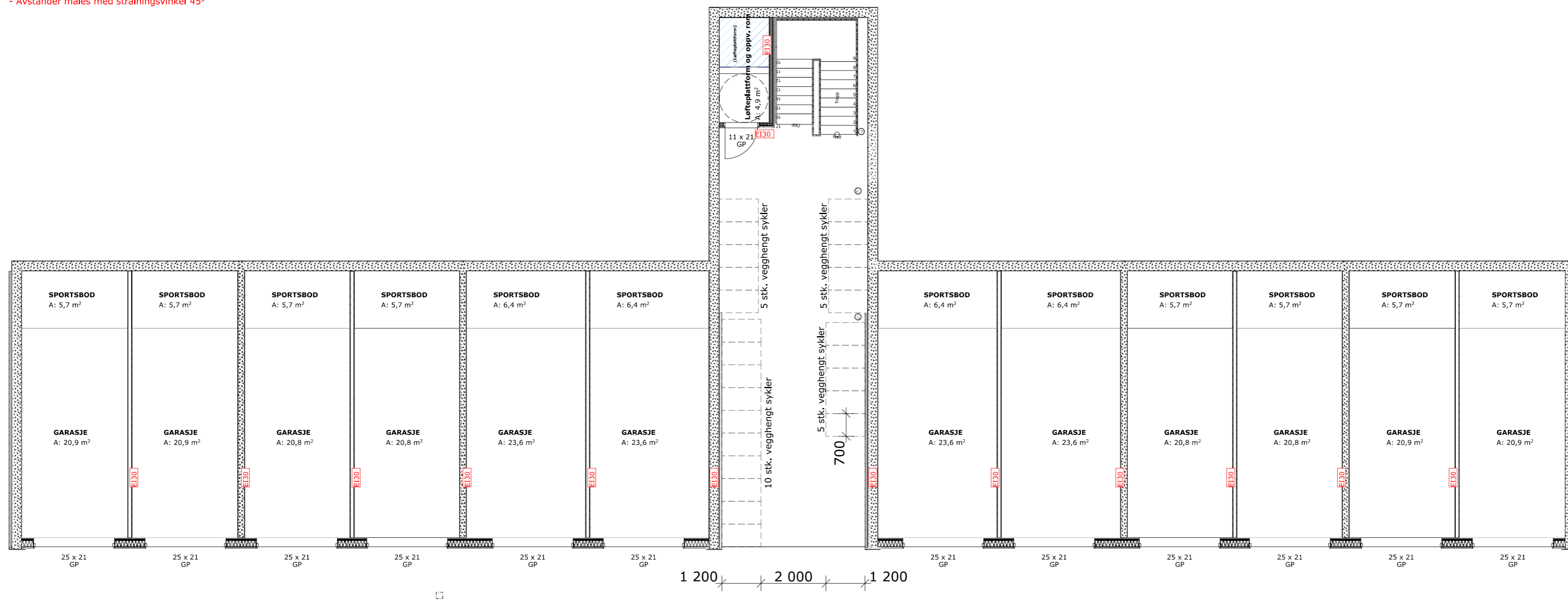


Fasade øst 1:100

Oppvarmet BRA: 940 m²	BYA: 679 m²	VOLUM: m³	ENERGIMERKE B	PROSJEKT: Bredingsberg 10 - trinn 2	PROSJEKTR.:	19-0095	MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret bomling og/eller tekniske færing. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggesammenheng vil derfor kunne avvike i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,9 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektivet i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusåpningens hulke vinduer/balkongdører dette gjelder. Prosjektering iht TEK 10.	BYGGEFIRMA:	
BRA U01 + H01 + H02: 381 m ² + 556 m ² + 539 m ²	BRA TOTALT: 1476 m²	POSTNR: 7660		POSTSTED: Vuku	TEGNING NR.:	ARK-1-3-02		TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	
BYGGEKOMMUNE: Verdal	GNR/BNR: 140/2	MOH: -	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK:	1:100				
ADRESSE: Bredingsberg 10	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 11.05.20	FORMAT: A3	TILTAKSHAVER:	NH Kvernmo AS				
TEGNET AV: MM / BW									
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00									

300 1 552 98 2 930 300

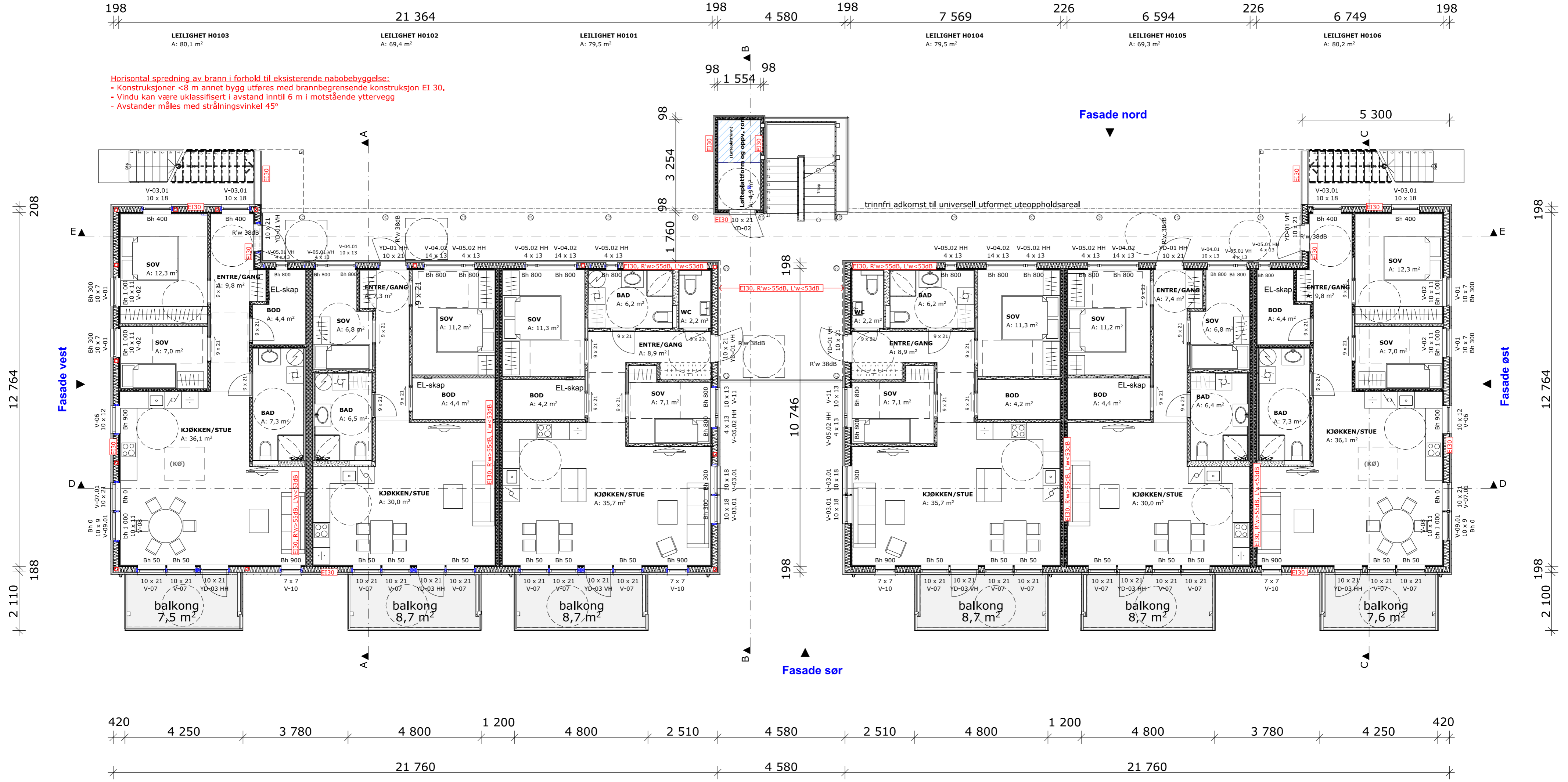
Horizontal spredning av brann i forhold til eksisterende nabobebyggelse:
 - Konstruksjoner <8 m annet bygg utføres med brannbegrensende konstruksjon EI 30.
 - Vindu kan være uklassifisert i avstand inntil 6 m i motstående yttervegg
 - Avstander måles med strålingsvinkel 45°



300
7 502
300
8 294
198

300 3 281 98 3 281 200 3 261 98 3 261 200 3 691 98 3 691 300 4 580 300 3 691 98 3 691 200 3 261 98 3 261 200 3 281 98 3 281 300
 21 460 5 180 21 460

Oppvarmet BRA: 940 m²	BYA: 679 m²	VOLUM: m³	ENERGIMERKE B	PROSJEKT: Bredingsberg 10 - trinn 2	PROSJEKTNR.: 19-0095	MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret bomling gga. tekniske færingar. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggesammenheng vil kunne påvirke arealer i mindre grad. Bøenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom bøenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmeløst for ventilasjonen, og det anbefales heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikker hetetglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusknappene hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder. Prosjektering iht TEK 10.	BYGGEFIRMA: NORGESHUS <i>- det du vil ha</i>
BRA U01 + H01 + H02: 381 m ² + 556 m ² + 539 m ²	BRA TOTALT: 1476 m²			TEGNINGEN VISER: Plan U01	TEGNING NR.: ARK-1-1-01		INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
BYGGEKOMMUNE: Verdal	GNR/BNR: 140/2	POSTNR: 7660	POSTSTED: Vuku	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100		
ADRESSE: Bredingsberg 10			MOH: -	TILTAKSHAVER: NH Kvernmo AS			
TEGNET AV: MM / BW	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 11.05.20	FORMAT: A3				

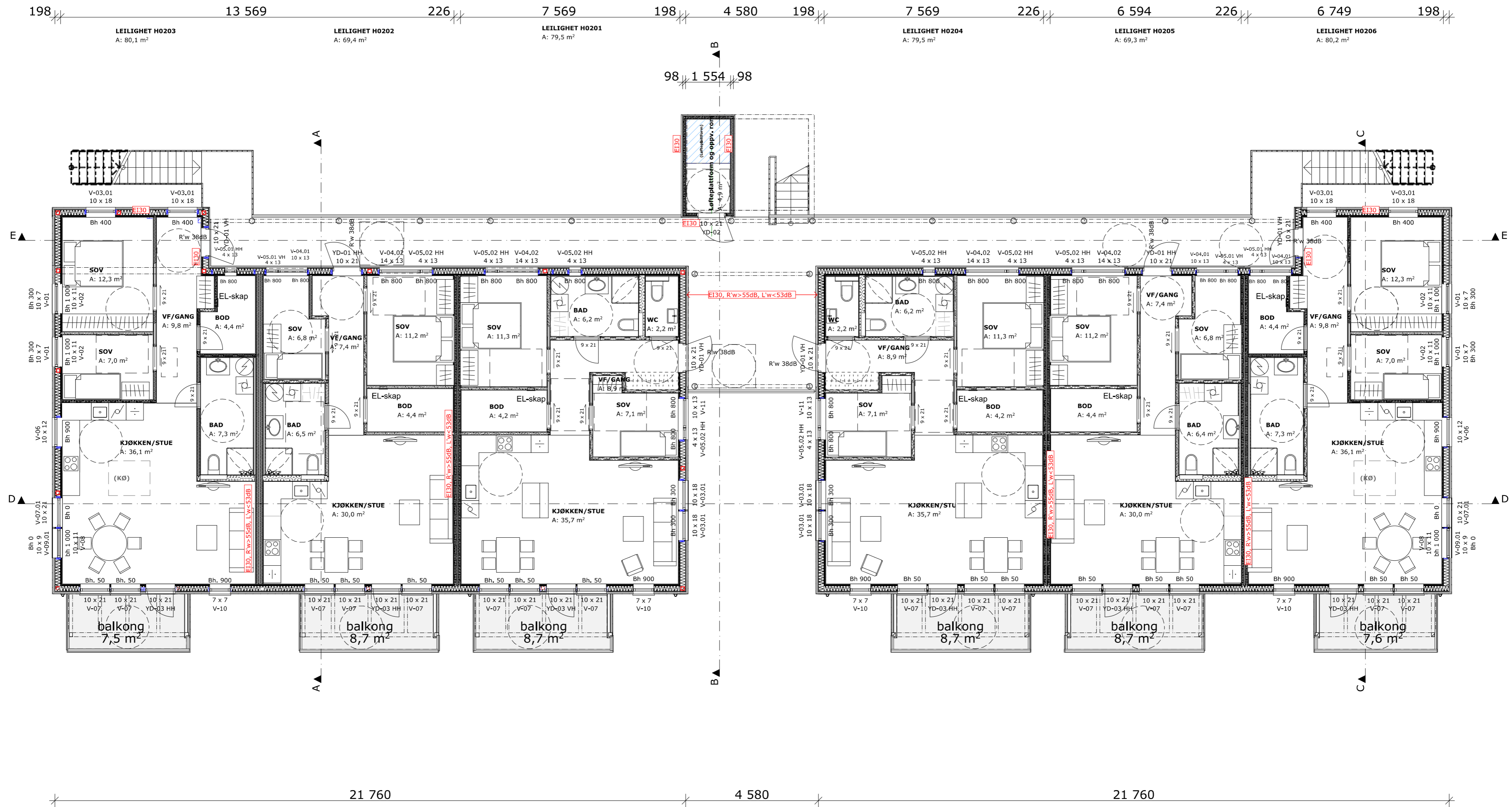


Horizontal spredning av brann i forhold til eksisterende nabobebyggelse:
 - Konstruksjoner <8 m annet bygg utføres med brannbegrensende konstruksjon EI 30.
 - Vindu kan være uklassifisert i avstand inntil 6 m i motstående yttervegg
 - Avstander måles med strålingsvinkel 45°

Oppvarmet BRA: 940 m ²	BYA: 679 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE B	PROSJEKT: Bredingsberg 10 - trinn 2	PROSJEKTNR.: 19-0095
BRA U01 + H01 + H02: 381 m ² + 556 m ² + 539 m ²		BRA TOTALT: 1476 m ²		TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-1-1-02
BYGGKommUNE: Verdal	GNR/BNR: 140/2	POSTNR: 7660	POSTSTED: Vuku	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100
ADRESSE: Bredingsberg 10			MOH: -	TILTAKSHAVER: NH Kvernmo AS	
TEGNET AV: MM / BW	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 11.05.20	FORMAT: A3		

MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet bølging pga. tekniske færingar. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggesammenheng referanse kan påvirke arealer i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventingssone, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetshøgde på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i romslid der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusknusene hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder. Prosjektering iht TEK 10.	BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
	REV. B

Horizontal spredning av brann i forhold til eksisterende nabobebyggelse:
 - Konstruksjoner <8 m annet bygg utføres med brannbegrensende konstruksjon EI 30.
 - Vindu kan være uklassifisert i avstand inntil 6 m i motstående yttervegg
 - Avstander måles med strålingsvinkel 45°



Oppvarmet BRA: 940 m ²	BYA: 679 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE B	PROSJEKT: Bredingsberg 10 - trinn 2	PROSJEKTNR.: 19-0095	MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet helling og/eller tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold til bygningens utforming kan påvirke arealer i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmeløst for ventilasjons- og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fraføres fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusetske i tvillingsvinduer/balkonger dette gjelder. Prosjektering iht TEK 10.	BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha
BRA U01 + H01 + H02: 381 m ² + 556 m ² + 539 m ²	BRA TOTALT: 1476 m ²			TEGNINGEN VISER: Plan H02	TEGNING NR.: ARK-1-1-03		INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
BYGGEKOMMUNE: Verdal	GNR/BNR: 140/2	POSTNR: 7660	POSTSTED: Vuku	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100		REV. B
ADRESSE: Bredingsberg 10	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 11.05.20	FORMAT: A3	TILTAKSHAVER: NH Kvernmo AS			



FERDIGATTEST

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

NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Deres ref:
Adresse: Bredingsberg, 7660 VUKU

Vår ref: ANNORD 2020/2608
Eiendom: 140/2/0/0

Dato: 09.12.2021

Ferdigattest 5038/140/2 Bredingsberg 10

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 08.12.2021.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

Anders Nordgård-Larsen
Arealplanlegger

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 13:47

Eiendom 5038-140/45

Bruksnavn		Etablert dato	08.11.2021	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5038	Beregnet areal	342,6	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	140	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	45	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (6)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bredingsberg 10I	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku
Bredingsberg 10J	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku
Bredingsberg 10K	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku
Bredingsberg 10L	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku
Bredingsberg 10M	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku
Bredingsberg 10N	7660 Vuku	Vuku	Vuku	Vera og Vuku

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.11.2021	Oppmålingsforretning	5038-140/45	Mottaker	342,6
		5038-140/2	Avgiver	-342,6

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300839202	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.09.2020	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	6	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	750/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	750/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	780/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	80	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	230/0	0/0	230/0
H02	Hovedetasje	3	230/0	0/0	230/0
U01	Underetasje	0	290/0	0/0	290/0



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	140	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bredingsberg 10N, 7660 VUKU								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- 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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	Delareal 325 m ² KPHensynsonenavn 90582 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 343 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Detaljeringssone
	Delareal 343 m ² KPHensynsonenavn 2019007 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019007
Navn	Bredingsberg 10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3447/2019007-B.pdf
Delarealer	Delareal 334 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 8 m ² Formål Parkering Feltnavn f_P



Verdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 140/45
Adresse: Bredingsberg 10N
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026
1:1000

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



















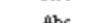
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor
-  Forretning/kontor/industri
-  Forretning/industri
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppeves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



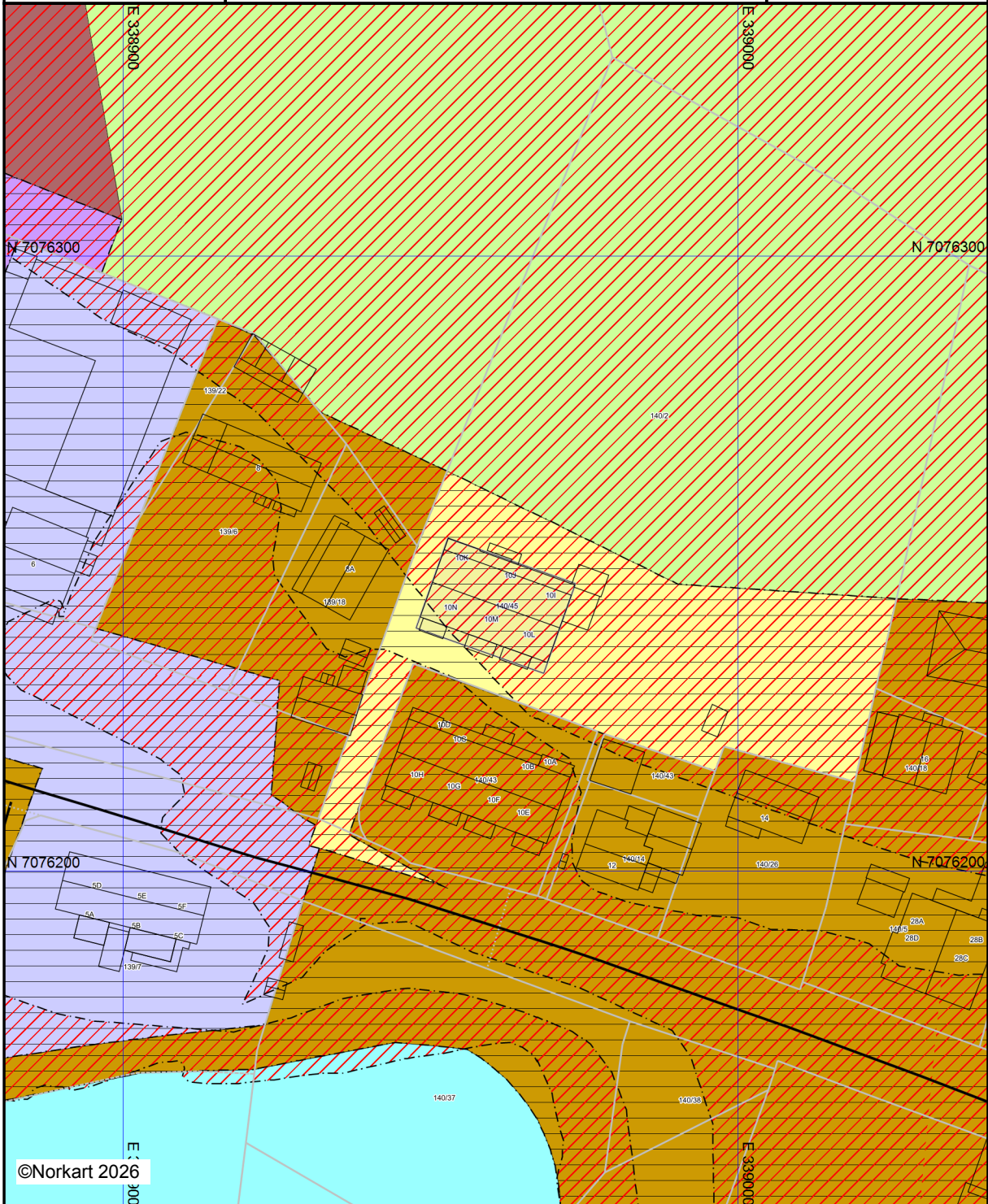
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 140/45
Adresse: Bredingsberg 10N
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33







©Norkart 2026







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Flomfare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende

Verdal kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Bredingsberg 10 trinn 2

Forslag datert: 12/12 2019
Planident: 2019007
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen
Forslagsstiller: BB10 utvikling AS

Saksbehandling:

1.gang Utvalg plan og samfunn	14/01 2020 sak 006/20
Offentlig ettersyn i perioden	18/01 2020 til 29/02 2020
2.gang Utvalg plan og samfunn	21/04 2020 sak 026/20
Kommunestyret, vedtak	27/04 2020 sak 036/20
Kunngjøring av planvedtak	09/05 2020

Revisjoner:

16/02 2020 iht. UPS-vedtak i sak 006/20

1 Planformål

1.1

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1 – B2)
- Uteopphold, felles (f_U)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Parkeringsplass, felles (f_P)
- Fortau, offentlig (o_FT)

Hensynssone:

- Sikringsone – frisikt

1.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

2 Fellesbestemmelser

2.1

Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

2.2

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Min 50% av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter.

2.3

Parkeringskrav

For boligene B1 og B2 settes 1,5 p-plass biler og 2 p-plass sykler pr boligenhet som minimumskrav til parkeringsdekning.

For boligområder B1 og B2 etableres det 1 parkeringsplass per boligenhet i garasje i underetasje av bebyggelsene.

Det skal tilrettelegges for et ladepunkt for bil til hver boligenhet.

2.4

Krav om Nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer, evt. forstøtningsmurer og offentlig fortau som skal opparbeides. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av riggplan, snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

2.5

Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.6

Anleggsperioden

Før utbygging igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering etc. Planen må redegjøre for eventuell massehåndtering, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstilling av området. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

2.7

Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

2.8

Teknisk infrastruktur

Området blir tilknyttet offentlig ledningsnett for vann, avløp og overvann i området. Overvann håndteres innom planområdet med påslipp til overvannsnett.

3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

3.1

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggearealer på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

3.2

Byggeområder for boliger B1 – B2 skal ha maksimum bebygd areal %-BYA = 90 %.

3.3

Innenfor hvert av områdene B1 og B2 tillates oppført minimum 6 boligheter med tilhørende garasjer og boder i underetasje og felles heishus.

3.4

Boliger tillates oppført med skråtak, pulttak eller flatt tak.

Gesimshøyde (øvre gesims for pulttak) skal ikke overstige kotehøyde +33,0 meter NN2000.

Mønehøyde skal ikke overstige +35,0 meter NN2000.

Overkant golvnivå i første etasje skal ikke legges høyere enn kote +26,5 meter NN2000.

Overkant golvnivå i underetasje etasje (garasje) skal ikke legges lavere enn kote +21,5 meter NN2000.

3.5

Alle boligene skal ha egen sportsbod.

4 Felles areal til leik og uteopphold (f_U)

4.1

Det skal avsettes minimum 50m² pr boligenhet som felles areal til leik og uteopphold.

Arealene skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Arealet skal ha fallsikring langs overkant av utsprenging med høydeforskjell over 0,5m. Deler av arealene skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk.

Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene og være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

4.2

Innenfor området f_U skal det avsettes areal til leikeplass beregnet for småbarn som kan benyttes av boligområdet B1, B2 og boligene i trinn 1 på eiendommen G/Bnr 140/43.

Leikeplassen skal ha minimum størrelse på 150 m². Leikeapparater og mindre boder i tilknytning til dette formålet tillates. Arealet skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

5 Parkering (f_P)

5.1

f_P er avkjørsel og felles adkomst for boliger innen planområdet og boligene i trinn 1 på eiendommen G/Bnr 140/43. Parkeringsplasser er felles for boliger innen boligområder B1 og B2 og gjester. Adkomst til parkeringsareal for boligområdet B1, B2 og G/Bnr 140/43 er markert med pil på plankartet.

5.2

Avkjørsel etableres etter retningslinjer i håndbok N100 og V121 SVV.

5.3

Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmete.

6 Hensynssoner

6.1

Frisiktsoner etableres etter retningslinjer i håndbok N100 SVV. Sikttrianter blir på 4 x 30m.

6.2

Innen frisktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1

Det skal opparbeides fortau langs fylkesveg 757 Bredingsberg, langs eiendommen 140/43 og 140/2 som vist i reguleringsplan for Vuku sentrum vedtatt i 1998, før det gis ferdigattest for ny boligbebyggelse.

7.2

Felles areal til leik og uteopphold samt lekeplass skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

Matrikkelkart

Adresse: **Bredingsberg 10N, 7660 Vuku**

Gnr/Bnr: **5038/140/45/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 343 m²

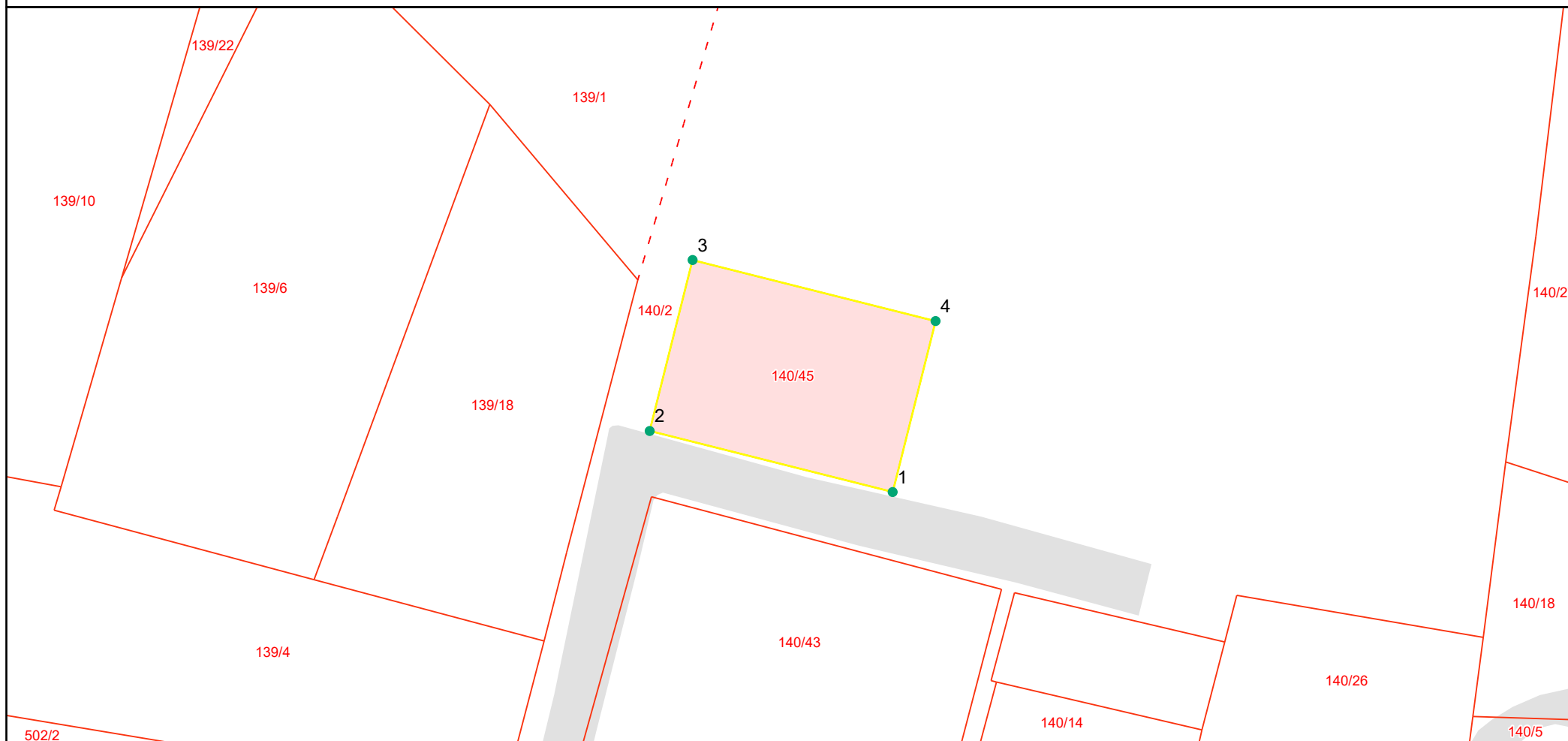
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 04.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 343 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7074994.09	634698.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.07	0
2	7074999.47	634677.29	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.53	0
3	7075014.53	634681.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.07	0
4	7075009.15	634702.47	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	15.53	0

Vedtekter

for Bredingsberg 10 Borettslag – org.nr. 921 784 929

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.10.2018, endret 08.05.2020, 21.04.21.14.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bredingsberg 10 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- (3) 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.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Kostnader til vedlikehold, *de- og remontering av installasjoner/utstyr*, samt innglasserte balkonger som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5-2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Eventuell sol/vindskjerming, innglassinger samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette. Alle balkonger/plattinger som er bygd ut av andelseier, skal også vedlikeholdes av andelseier.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Forsikring, eiendomsskatt, avsetning til vedlikehold samt energiforbruk til oppvarming av gulvvarme og varmtvann fordeles etter areal, øvrige kostnader etter enhet.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget 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 delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bredingsberg 10 Borettslag

Møtetid: Tirsdag 09.06.2026 - klokken 17:00

Sted: Sanitetshuset Vuku

1. KONSTITUERING

- 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av referent**
- 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:
Styreleder kr 14.000,-
Styremedlemmer kr 3000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Kjell Hugo Dybwik til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Inger Stene til 2026 (på valg)
Styremedlem: Marthe Fikse til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Johan Arnt Leirset til 2027 (ikke på valg)

Varamedlem: Grete Mari Krogstad til 2026 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Kjell Hugo Dybwik til 2027 (ikke på valg)

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Inger Stene til 2026 (på valg)

Styremedlem: Marthe Fikse til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Johan Arnt Leirset til 2027 (ikke på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Grete Mari Krogstad til 2026 (på valg)

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Bredingsberg 10 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.*

13.05.2026

Bredingsberg 10 Borettslag

styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	442 699	399 515
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-36 745	22 101
Tilbakeføring avskrivninger	22 163	22 163
Avdrag langsiktig gjeld	-79	-1 079
B. Årets endring disponible midler	-14 661	43 185
C. Disponible midler UB	428 039	442 699
Omløpsmidler	934 691	768 491
- Kortsiktig gjeld	506 652	325 791
C. Disponible midler	428 039	442 699

Resultat 2025 Bredingsberg 10 Borettslag 921784929

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		561 792	503 544	561 800	598 653
Renter		1 416 444	1 163 940	1 416 453	1 429 623
TV/Internett		100 632	86 632	100 632	100 632
Sum inntekter		2 078 868	1 754 116	2 078 885	2 128 908
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	26 243	26 243	26 243	34 230
Revisjonshonorar		6 418	6 113	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		57 102	56 136	60 650	63 600
Andre forvaltningstjenester		625	4 900	3 500	3 500
Andre fremmede tjenester		17 288	33 437	15 000	15 000
Vedlikehold	2	139 440	69 246	138 000	122 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 112	8 264	500	2 500
TV/Internett		100 632	83 709	100 632	100 632
Forsikring	3	77 091	70 531	78 300	86 200
Energi og strøm		6 435	8 133	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	79	1 500	1 500
Porto		880	864	1 000	0
Kontingenter		5 162	5 173	5 460	5 460
Kommunale avgifter	4	193 561	169 183	183 000	195 000
Andre driftsutgifter	5	9 175	4 534	5 300	5 500
Bomiljø		1 232	1 934	5 000	5 000
Avskrivninger	7	22 163	22 163	22 163	22 163
Sum driftskostnader		664 559	570 641	663 248	679 285
Driftsresultat		1 414 309	1 183 475	1 415 637	1 449 623
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		4 440	3 365	0	0
Rentekostnad		1 455 494	1 164 740	1 416 453	1 429 623
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 451 054	-1 161 375	-1 416 453	-1 429 623
Resultat som overføres fri egenkapital		-36 745	22 101	-816	20 000
Av dette overføres til fond	10	0	-10 000	0	0

Balanse 2025 Bredingsberg 10 Borettslag 921784929

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	2 260 740	2 260 740
Bygninger	6, 13	39 935 030	39 935 030
Garasjer/ boder	6, 13	22 120	25 102
Andre driftsmidler	7	19 181	38 362
Sum anleggsmidler		42 237 071	42 259 235
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	64	29
Andre kortsiktige fordringer	9	87 249	78 593
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		847 377	689 869
Sum omløpsmidler		934 691	768 491
SUM EIENDELER		43 171 762	43 027 726

Balanse 2025 Bredingsberg 10 Borettslag 921784929

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		70 000	70 000
Fond/ avsetninger	10	150 000	150 000
Opptjent egenkapital		342 643	342 643
Årets resultat		-36 745	0
Sum egenkapital		525 898	562 643
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	16 066 000	16 066 000
Annen langsiktig pantegjeld	11	13 431 024	13 431 102
Borettsinnskudd	12	12 642 189	12 642 189
Sum langsiktig gjeld	13	42 139 213	42 139 291
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 000	1 000
Leverandørgjeld		82 679	76 582
Annen kortsiktig gjeld		422 973	248 209
Sum kortsiktig gjeld		506 652	325 791
SUM GJELD		42 645 865	42 465 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 171 762	43 027 726

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 17.03.2026

Kjell Hugo Dybwik
Styreleder

Johan Arnt Leirset
Styremedlem

Marthe Fikse
Styremedlem

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

Borettslag 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Sum	26 243	26 243

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjensteordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	11 625	7 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	48 160	185
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 398	32 105
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 227	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	662	318
Løpende drifts- og serviceavtaler	44 368	29 138
Sum	139 440	69 246

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	73 973	67 929
Premie sikringsfond felleskostnader	3 118	2 602
Sum	77 091	70 531

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	146 129	121 751
Eiendomsskatt	47 432	47 432
Sum	193 561	169 183

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	5 690	1 140
Øredifferanser	0	3
Bank og kortgebyrer	3 235	3 391
Andre gebyrer	250	0
Sum	9 175	4 534

Note 6 - Bygninger ikke avskrivbare

	Bygning	Tomt	Bygg Trinn 2	Tomt trinn 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 691 300	1 291 500	18 243 730	969 240
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 691 300	1 291 500	18 243 730	969 240
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 691 300	1 291 500	18 243 730	969 240
Anskaffelsesår :	2019	2019	2021	2021
Antatt levetid i år :				

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

Tomten er kjøpt i 2019 og 2021 for kr. 2 260 740,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi inkl omkostninger.

Note 7 - Andre anleggsmidler, avskrivbare

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Utebod	Elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 721	93 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 721	93 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 601	74 569
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 120	19 181
Årets avskrivninger :	2 982	19 181
Anskaffelsesår :	2023	2021
Antatt levetid i år :	10	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	64	29
Sum	64	29

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	87 249	78 593

2025

2024

Note 9 - Andre fordringer

Sum	87 249	78 593
-----	--------	--------

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 0,- avsatt i 2025, og kr. 150 000,- for tidligere år.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank	Husbanken
Lånenummer:	44841523335	14637974 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	5.50 %	4.304 %
Betingelser:	Pt	Flytende halvår
Beregnet innfridd:	01.12.2061	01.07.2049
Opprinnelig lånebeløp:	13 432 531	16 066 000
Lånesaldo 01.01:	13 431 102	16 066 000
Avdrag i perioden:	79	0
Lånesaldo 31.12:	13 431 024	16 066 000
Saldo 5 år frem i tid:	13 428 500	14 620 117

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 574 906	2 574 906
	1	2 440 262	2 440 262
	1	2 298 822	2 298 822
	2	2 284 533	4 569 066
	1	2 130 631	2 130 631
	1	2 089 266	2 089 266
	2	2 018 986	4 037 972
	2	1 978 071	3 956 142
	1	1 897 137	1 897 137
	2	1 751 410	3 502 820

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 14637974 8 har første avdrag 01.01.2028 med kr 228 986	2	2 284 533	5 427
	2	2 018 986	4 796
	2	1 978 071	4 699
	2	1 751 410	4 160
	1	1 897 137	0
	1	2 089 266	0
	1	2 130 631	0
	1	2 298 822	0
	1	2 440 262	0
	1	2 574 906	0
Lån 44841523335 har første avdrag 01.01.2032 med kr 14 698	1	2 574 906	2 818
	1	2 440 262	2 670
	1	2 298 822	2 516
	1	2 130 631	2 332
	1	2 089 266	2 286
	1	1 897 137	2 076
	2	1 751 410	0
	2	1 978 071	0
	2	2 018 986	0
	2	2 284 533	0

Pantegjeld

Borettslaget har ikke inngått avtale om individuell nedbetaling (IN)

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	12 642 189	12 642 189
Sum	12 642 189	12 642 189

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 42 139 213,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 42 195 770,-

Resultat og balanse med noter for Bredingsberg 10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bredingsberg 10 Borettslag

Styreleder	Kjell Hugo Dybwik (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Johan Arnt Leirset (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Inger Stene (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Marthe Fikse (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Bredingsberg 10 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bredingsberg 10 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, 27. 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 Bredingsberg 10 Borettslag tirsdag 09.06.2026 kl. 17:00 - Sanitetshuset Vuku.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

Totalt ___ fremmøtte hvorav ___ stemmeberettigede (inkludert ___ fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

1.3 Valg av referent

Vedtak:

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:
Styreleder kr 14.000,-
Styremedlemmer kr 3000,-

Vedtak:

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Kjell Hugo Dybwik til 2027 (ikke på valg)

Vedtak:

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Inger Stene til 2026 (på valg)

Styremedlem: Marthe Fikse til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Johan Arnt Leirset til 2027 (ikke på valg)

Det må velges ett styremedlem for to år.

Vedtak:

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Grete Mari Krogstad til 2026 (på valg)

Vedtak:

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Bredingsberg 10 Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

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

Møteleder

Protokollvitne

Bredingsberg 10N

Nabolaget Vuku - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

🚏 Ness oppvekstsenter Linje 7503	9 min 🚗 8.9 km
🚏 Verdal stasjon Linje F7, R70	16 min 🚗 14.8 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 7 min 🚗

Skoler

Vuku barne- og ungdomsskole (1-10 ... 273 elever, 17 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	14 min 🚗 13.6 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	27 min 🚗 28.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

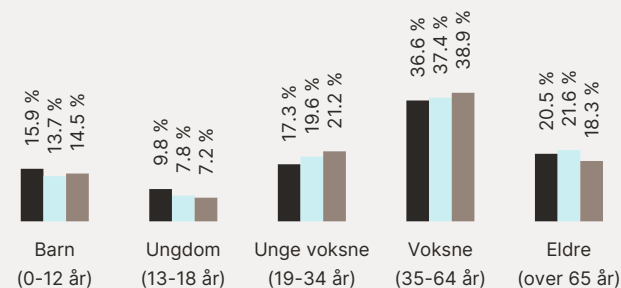


Naboskapet
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vuku	441	230
Verdal kommune	14 955	7 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Vuku barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 🚶 0.4 km
------------------------------------	-------------------


Dagligvare


Coop Prix Vuku Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km
---	-------------------

Primære transportmidler









- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

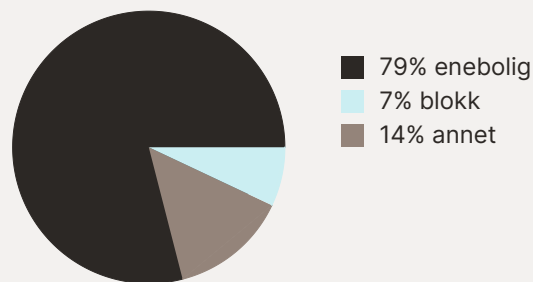
 Gateparkering
Lett 90/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100





Sport

-  Vuku stadion 4 min 
Fotball 0.3 km
-  Vukuhallen 4 min 
Fotball 0.4 km
-  Sprek Treningssenter 17 min 
-  3T-Levanger 24 min 

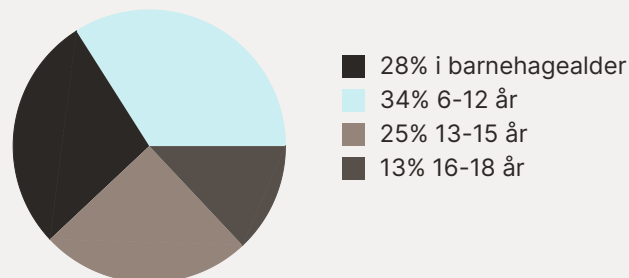
Boligmasse



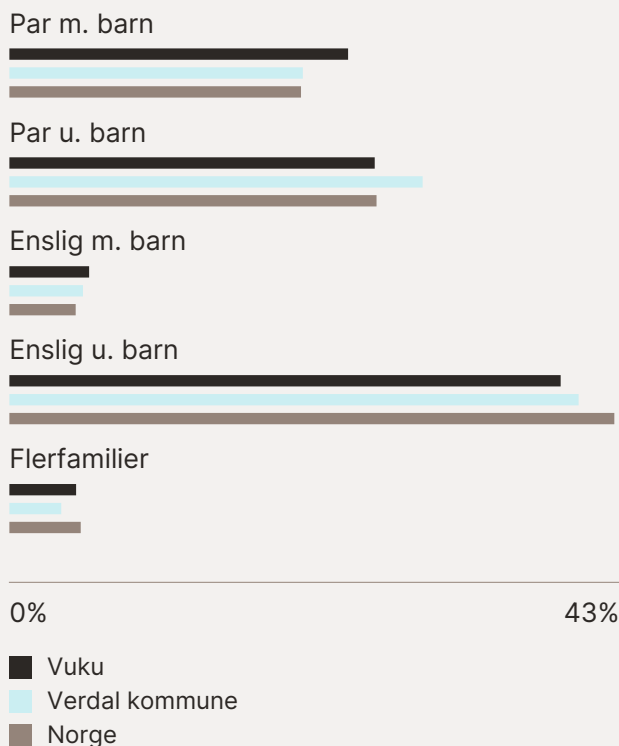
Varer/Tjenester

-  AMFI Verdal 16 min 
-  Vitusapotek Amfi Verdal 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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 eiegdom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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