

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Reinsholm 1 D, 7654 VERDAL

 VERDAL kommune

 gnr. 23, bnr. 62

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 22268-1094

Referansenummer: PJ1941

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Bjartnes



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com

906 68 190



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighetskompleks over 2 etasjer fra 2004, med utvendig ekstern bod.

Besiktiget leiligheten ligger i 2. Etasje med adkomst via utvendig svalgang.

Bygningen er oppsatt etter den byggeskikk som var vanlig på byggetidspunktet.

Bygget er oppført med støpt plate på mark, med etasjeskille i trevirke.

Overbygd med bindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater.

Bygget har pulttakskonstruksjon.

Vinduer og balkongdør med 2 lags glass.

Oppvarming av leiligheten med panelovner.

Konklusjon:

Leilighet fra 2004 med tilhørende bruks og aldersslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

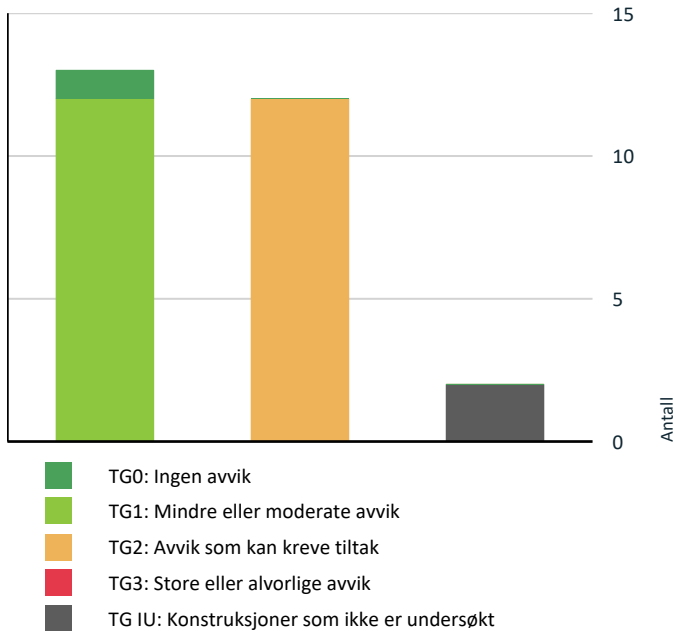
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som et dødsbo. Egenerklæring er mangelfull og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Det registres skader på dørblad og at det er liten avstand fra betongdekke utvendig og opp til dørblad.

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Det registres værslitte terrassebord med manglede overfalte behandling.

Det registres manglede innfesting av rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Det registre at en kan se plateskjøtene i overflaten av gulvbelegget, samt at det er noen mindre skader i belegget.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Det mangler merking i vannfordelingskapet av kurser.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Det registres noe skader og slitasje i overflater. Samt noen mindre fuktskader på kjøkkenskap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har asfaltapp som taktekking.
Ingen stige montert på befaringen, derav manglete besiktigelse.
Eier opplyser om at det er nylig montert ny taktekking.

Årstall: 2025

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon.
Det er etablert en liten loftsluke i gang på leiligheten. Ved befaringen var det ikke tilgjengelig stige eller annen forsvarlig tilkomst for inspeksjon av loft.
Loftet er derfor ikke inspisert, og tilstandsgrad er satt til TGIU (ikke undersøkt).
Kontroll av loft anbefales når tilfredsstillende tilkomst er etablert.

Årstall: 2004



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass, åpning og fastkarmvindu.
Karmer fra byggeåret med nyere glass. Glass stemplet 2023/2024 i vindu.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre omfang av værslitasje på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold av vinduskarmer i tiden som kommer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det registres skader på dørblad og at det er liten avstand fra betongdekke utvendig og opp til dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold på ytterdør eller bytte av dør.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Nyere balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2022



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av trevirke, rekkverk av stående spiler og levegger på endene.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det registres værslitte terrassebord med manglede overfalte behandling.
- Det registres manglede innfesting av rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling må påregnes.
- Utbedring av manglende innfesting av rekkverk, anbefales for å bedre sikkerheten.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Dagens krav er 1 meter, målt på befaringe er 0,90 meter.



INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Gulvbelegg.
Vegg: Malte plater.
Tak: Malte plater.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Det registre at en kan se plateskjøtene i overflaten av gulvbelegget, samt at det er noen mindre skader i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre innfestingen av gulvplater til gulvbjelker, ved eventuell legging av ny gulvoverflate. Dette for å redusere knirk i etasjeskillet.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag som etasjeskille.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 14mm på hele planet på stue, kjøkken og gang. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod med sluk. Oppbrett på gulvbelegg ved varmtvannsbereder.

Rommet inneholder sikringskap, vannfordelerskap med stoppekrane, brannslange og varmtvannsbereder.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstill: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

Etter befaringen har eier tettet mellom sokkellist og nedre del av våtromsplaten.



Fuktskadet plate



Fuktskadet plate

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm. Panelovn for oppvarming av badet.

Årstill: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2004



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det registres manglende tettemasse mellom våromsplater og servant.

Årstall: 2004

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon, med ventil i himling og tilluftsløsning ved dørterskel.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

Det må monteres mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avsatt plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe skader og slitasje i overflater. Samt noen mindre fuktskader på kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering av overflater på kjøkkeninnredning må påregnes i tiden som kommer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap som er plasser på bod.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det mangler merking i vannfordelingskapet av kurser.

Konsekvens/tiltak

- Merking av kurser må utført for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2004

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, med ventiler på vindu.

Årstall: 2004

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 116 liter.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, utført den 05.02.2026. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 2004.



! TG 1 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler i leiligheten, brannslukkingsapparat stemplet 2021 og brannslange.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Dagens krav er 1 meter, målt på befaringer er 0,90 meter.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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	65	5		70	20
SUM	65	5			20
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Frode Bjartnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	23	62		0	10253.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Reinsholm 1 D

Hjemmelshaver

Reinsholm Borettslag, Frol Eiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/REINSHOLM BORETTSLAG	987288701			Hojem Knut

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Reinsholm i Verdal kommune. Kort avstand til Verdal sentrum med alle tjenester og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 *Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Reinsholm 1 D, 7654 VERDAL

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reinsholm 1 D	Reinsholm 1 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

04 2026

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hojem, Ole Kristian

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo

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 24729736

Egenerklærings skjema

Name

Ole Kristian Hojem

Date

2026-06-08

Identification



Ole Kristian Hojem



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

Egenerklærings skjema

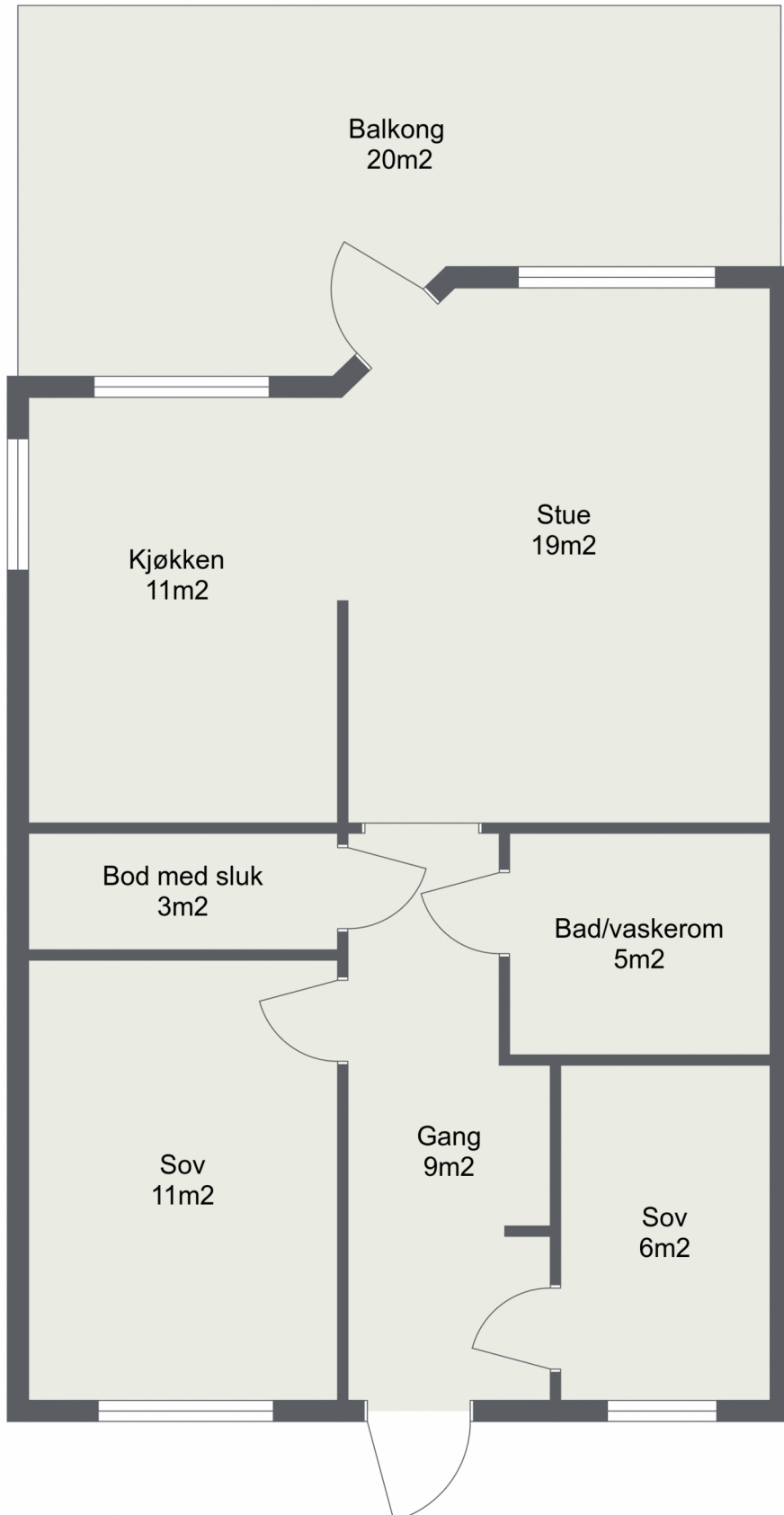
Signed by:

Ole Kristian Hojem

08/06-2026
14:15:58

BankID OIDC
High

Reinsholm 1D 2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Reinsholm Borettslag

Møtetid: Torsdag 23.04.2026 - klokken 17:00

Sted: Verdal Bo og Behandlingscenter - Aktivitetsavdelingen

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås Linn Merete Nessemo V/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Det foreslås Linn Merete Nessemo V/Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Revisors beretning blir delt ut på generalforsamlingen

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:

Styreleder kr 85.000,-

Nestleder kr 30.000,-

Styremedlemmer kr 9.500,-

Møtegodtgjørelse kr 650,- pr møte

Styrer foreslår ingen endring på styrehonorar

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Jan Olsen til 2026, på valg for 2 år

Styremedlem Marit Halvorsen til 2026, på valg for 2 år

Styremedlem Geir Magne Julnes til 2027, ikke på valg

Styremedlem Bjørn Sommervold til 2027, ikke på valg

Styremedlem Liss Verås til 2026, på valg for 2 år

Varamedlem Hanna Marie Elnes til 2026, på valg for 1 år

Varamedlem Liv-Jorunn Hansen til 2026, på valg for 1 år

Varamedlem Tore Moe til 2026, på valg for 1 år

Valgkomite:

Leder Vigdis Oline Puggaard til 2026, på valg

Medlem Ann Mari Eklo til 2027, ikke på valg

Medlem Aud Sissel Moholt Storhaug til 2028, ikke på valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Olsen er på valg for 2 år

Det må velges styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Jan Olsen gjenvelges for 2 år, til 2028

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Geir Magne Julnes til 2027, ikke på valg

Styremedlem Bjørn Sommervold til 2027, ikke på valg

Styremedlem Liss Verås til 2026, på valg for 2 år

Styremedlem Marit Halvorsen til 2026, på valg for 2 år

Det må velges 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling styremedlemmer:

Bjørn Sommervold gj.s til 2027

Geir Magne Julnes gj.s til 2027

Marit Halvorsen gjenvelges for 2 år, til 2028

Aud Sissel Moholt ny for 2 år, til 2028

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Hanna Marie Elnes til 2026, på valg for 1 år

Varamedlem Liv-Jorunn Hansen til 2026, på valg for 1 år

Varamedlem Tore Moe til 2026, på valg for 1 år

Det må velges 3 stk vara for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling for vara:

Tore Moe gjenvelges for 1 år, til 2027

Hanna Marie Elnes gjenvelges for 1 år, til 2027

Randi Falstad Dretvik ny for 1 år, til 2027

4.4 Valg av valgkomité

Leder Vigdis Oline Puggaard til 2026, på valg
Medlem Ann Mari Eklo til 2027, ikke på valg
Medlem Aud Sissel Moholt Storhaug til 2028, ikke på valg

Forslag til vedtak: Valgkomite:

Ann Mari Eklo. Leder for 1 år, til 2027

Britt Einarsen ny for 2 år, til 2028

Magnhild Haldorsen ny for 3 år, til 2029

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Reinsholm Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 2 delegater til boligbyggelagets generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utnevner 2 delegater 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.

6. Reviderte husordensregler for Reinsholm borettslag

Det er behov for revidering og presisering av husordensreglene. Styret inviterte beboere til å bidra i arbeidet. Torunn Gjerstad, Åse Krieg og Marit Einarsen har bistått styret i arbeidet. Forslag til nye husordensregler er vedlagt. Endring og tilføring er markert med understrek.

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler vedtas

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

15.04.2026
Reinsholm Borettslag
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	2 014 725	1 800 162
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 323 987	1 582 010
Tilbakeføring avskrivninger	47 660	47 660
Opptak langsiktig gjeld	800 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 632 278	-1 415 107
B. Årets endring disponible midler	539 369	214 563
C. Disponible midler UB	2 554 093	2 014 725
Omløpsmidler	3 915 342	3 409 898
- Kortsiktig gjeld	1 361 249	1 395 173
C. Disponible midler	2 554 093	2 014 725

Resultat 2025 Reinsholm Borettslag 987288701

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 703 680	3 513 120	3 704 119	4 316 022
Andre leieinntekter		343 800	82 800	76 800	433 800
Renter		1 444 608	1 477 440	1 445 038	1 399 032
Avdrag		1 448 928	1 415 232	1 449 280	1 482 231
TV/Internett		344 736	388 800	344 736	344 736
Andre driftsinntekter		0	114 160	0	0
Sum inntekter		7 285 752	6 991 552	7 019 973	7 975 821
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	250 011	227 148	233 560	258 690
Revisjonshonorar		12 835	12 224	13 500	14 500
Forretningsførerhonorar		232 185	228 262	246 600	252 000
Andre forvaltningstjenester		7 564	8 038	6 500	7 500
Andre fremmede tjenester		260 887	120 183	120 000	74 750
Vedlikehold	2	1 132 323	797 775	639 000	1 116 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		22 798	16 825	20 000	15 000
TV/Internett		344 736	305 943	344 736	344 736
Forsikring	3	425 815	362 249	392 800	454 631
Energi og strøm		30 240	32 111	40 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		6 373	5 906	7 000	5 500
Porto		4 135	4 405	5 000	5 000
Kontingenter		26 548	26 606	28 800	26 700
Festeavgifter		708 896	690 932	700 500	733 000
Kommunale avgifter	4	968 992	934 063	964 500	1 066 000
Andre driftsutgifter	5	24 658	15 869	10 500	14 500
Bomiljø		12 727	1 187	5 000	13 000
Avskrivninger	7	47 660	47 660	47 660	47 660
Tap på fordringer		0	114 160	0	0
Sum driftskostnader		4 519 384	3 951 544	3 825 656	4 489 667
Driftsresultat		2 766 368	3 040 008	3 194 317	3 486 154
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		21 202	4 368	0	0
Rentekostnad		1 463 583	1 462 366	1 445 038	1 424 822
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 442 381	-1 457 998	-1 445 038	-1 424 822
Resultat som overføres fri egenkapital		1 323 987	1 582 010	1 749 279	2 061 332
Av dette overføres til fond	10	0	-500 000	0	0

Balanse 2025 Reinsholm Borettslag 987288701

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	86 989 750	86 989 750
Andre driftsmidler	7	354 367	402 027
Sum anleggsmidler		87 344 117	87 391 777
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	81 752	145 986
Tapsavsetning	8	0	-114 160
Andre kortsiktige fordringer	9	1 138 890	1 130 270
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		2 694 700	2 247 802
Sum omløpsmidler		3 915 342	3 409 898
SUM EIENDELER		91 259 460	90 801 675

Balanse 2025 Reinsholm Borettslag 987288701

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Fond/ avsetninger	10	500 000	500 000
Opptjent egenkapital		16 915 612	16 915 612
Årets resultat		1 323 987	0
Sum egenkapital		18 746 799	17 422 812
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	61 378 444	62 827 690
Annen langsiktig pantegjeld	11	616 968	0
Borettsinnskudd	12	9 156 000	9 156 000
Sum langsiktig gjeld	13	71 151 412	71 983 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 158 265	1 188 090
Skyldig off. myndigheter		2 588	4 496
Annen kortsiktig gjeld		200 395	202 587
Sum kortsiktig gjeld		1 361 249	1 395 173
SUM GJELD		72 512 661	73 378 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 259 460	90 801 675

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 08.04.2026

Jan Olsen
Styreleder

Geir Magne Julnes
Styremedlem

Bjørn Sommervold
Styremedlem

Liss Verås
Styremedlem

Marit Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Lønn til ansatte	40 775	41 425
Feriepenger beregnet	5 097	5 178
Annen fordel i arbeidsforhold	494	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	172 750	152 475
Arbeidsgiveravgift	30 177	27 340
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	719	730
Sum	250 011	227 148

Det har vært ansatte i selskapet i løpet av året til forefallende arbeide. Disse leverer timeliste. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	198 699	217 482
Reparasjon og vedlikehold bygninger	628 560	168 220
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	134 933	257 858
Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 321	22 447
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 199	27 270
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	59 491	10 859
Løpende drifts- og serviceavtaler	82 120	93 640
Sum	1 132 323	797 775

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringskadesaker	12 000	10 000
Forsikringspremie	403 229	341 868
Premie sikringsfond felleskostnader	10 586	10 381
Sum	425 815	362 249

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	719 438	684 509
Eiendomsskatt	249 554	249 554
Sum	968 992	934 063

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	1 152	0
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	2 060
Generalforsamling/styremøte	8 765	2 419
Øredifferanser	-3	-34
Bank og kortgebyrer	5 526	5 396
Andre gebyrer	0	35
Andre kostnader	9 219	5 993
Sum	24 658	15 869

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Trapp	Automatiske døråpnere	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	73 750	246 000	86 916 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	73 750	246 000	86 916 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	141 450	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 750	104 550	86 916 000
Årets avskrivninger :	0	24 600	0
Anskaffelsesår :	2023	2020	2006
Antatt levetid i år :		10	

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

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Søppelsorteringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	461 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	461 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	211 383
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	249 817
Årets avskrivninger :	23 060
Anskaffelsesår :	2016

Note 7 - Andre anleggsmidler

Antatt levetid i år :

20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Fordringer kunder	1 000	114 160
Restanser felleskostnader	80 752	31 827
Avsetning tap på kundefordringer	0	-114 160
Sum	81 752	31 827

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	1 138 890	1 130 270
Sum	1 138 890	1 130 270

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Totale avsetningen til fremtidig vedlikehold er kr. 500 000,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Aasen Sparebank
Formål:				Takbytte
Lånenummer:	146277683	146277681	146277682	44841779042
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2004	2005	2025
Rentesats:	2.30 %	2.30 %	2.30 %	5.30 %
Betingelser:	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.01.2027	Effektiv rente 5,79%
Beregnet innfridd:	12.08.2055	12.11.2054	12.02.2055	18.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	29 840 000	25 920 000	21 600 000	800 000
Lånesaldo 01.01:	24 411 879	20 909 902	17 505 944	0
Avdrag i perioden:	553 151	490 319	405 811	183 032
Opptak i perioden:	0	0	0	800 000
Lånesaldo 31.12:	23 858 728	20 419 583	17 100 133	616 968
Saldo 5 år frem i tid:	20 896 807	17 794 040	14 927 135	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	72	861 047	61 995 384

Det er ikke vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	9 156 000	9 156 000
Sum	9 156 000	9 156 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 71 151 412,- sikret ved pant i eiendommen. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 86 91 000,-

Resultat og balanse med noter for Reinsholm Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reinsholm Borettslag

Styreleder	Jan Olsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Liss Verås (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Marit Halvorsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Geir Magne Julnes (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Bjørn Sommervold (sign.)	14.04.2026

Endret versjon.

HUSORDENSREGLER FOR REINSHOLM BORETTSLAG

Oppdatert 12.06.2025

Velkommen til Reinsholm Borettslag

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

Punkt 4 lagt til i husordensreglene på Generalforsamling 21. mars 2018.

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget alle hverdager mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

I helg og helligdager skal det være ro i borettslaget mellom klokken 24.00-08.00

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

- på hverdager klokken 07.00-22.00
- **Søn- og helligdager; Viser til Helligdagsfreden i Norge som er lovfestet gjennom Lov om helligdager og helligdagsfred, som påbyr ro på søndager og andre helligdager fra kl. 00 til 24. Det er forbudt å forstyrre med "utilbørlig larm", som inkluderer støyende aktiviteter som gressklipper, motorsag og byggearbeid. Påske-, pinse- og julaften gjelder freden fra kl. 16.00**

Vaktmester må vurdere selv hvilket klokkeslett han må ut ved ekstreme nedbørmengder og værforhold. Ellers bør klokkeslett som i pkt 2 følges ved arbeid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- **at møblering på svalgang skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hjelpemidler for bevegelseshemmede**
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- **Andelseier skal søke Styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. Som yttervegger defineres vegger etter opprinnelige (og omsøkte) tegninger.**
- **Styret kan også, etter søknad fra andelseier gi tillatelse til oppsett eller endring av markiser, plattinger, levegg etc. Type, farge og øvrig utførelse beskrives og samordnes med Borettslagets øvrige boligmasse.**
- **Montering av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av Styret.**
- **Endringer av betydning for andre beboere skal også godkjennes av den berørte**
- **Plassering av utedel avgjøres i samråd med styret eller den som styret utpeker.**
- **Det skal monteres avrenning ned til bakkenivå fra både utedel og innerdel**

4. Vedlikehold og/eller ombygging terrasse/altan

I borettslaget regnes opprinnelig (ref opprinnelige og byggesøkte tegninger) markterasse (1 etg) og altan (2 etg) som fellesareal og er således borettslagets ansvar hva gjelder vedlikehold.

Borettslaget kan etter søknad godkjenne endring/utbygging av opprinnelig terrasse/altan, men da følger det at andelseier svarer for vedlikeholdsansvaret og -

kostnadene knyttet til den utbygde delen. Dette følger også ved behov for midlertidig fjerning pga nødvendig vedlikehold i borettslagets regi.

Ved videre nødvendig vedlikehold av terasser/altaner vil borettslaget ta ansvar for den opprinnelige delen, og etter søknad fra andelseier yte et tilskudd til renoveringen. Ved renovering av altan ytes et større tilskudd enn ved renovering av terrasse, da førstnevnte plikter å sørge for tetting ned mot første etasje. Tilskuddet indeksreguleres årlig med bakgrunn i SSB sin byggindeks i påfølgende år. Tilskuddet kan ytes med et intervall på minimum 15 år.

En forutsetning er at renovering/vedlikehold utføres på forskriftsmessig vis, og at det spesielt for terrasse på mark (1 etg) besørger noe oppbygging /luft under dekket. For altaner (2 etg) skal undersiden kles med tette plater og det må besørger takrenne. Det er utarbeidet egen, detaljert prosedyre for hvordan arbeidet skal utføres, denne skal følges nøyaktig og fåes utlevert fra Styret når søknad er godkjent

5. Innglassing av balkonger

Innglassing regnes som fasadeendring, og krever:

- 1. Søknad til styret. Før montering skal det sendes skriftlig søknad til styret som inkluderer tekniske tegninger og produktbeskrivelse**
- 2. Kommunal godkjenning**

Krav til utførelse:

- Enhetlig design for hele borettslaget**
- Rammeløst system eller svært smale profiler**
- Fasadeveggen bak skal ikke endres**
- Balkongen skal fortsatt være uterom, ikke innlemmes i stue**
- Vedlikehold og kostnader ligger hos andelseier**

-

Ansvarsfordeling

- Borettslagets ansvar: Borettslaget har det overordnede vedlikeholdsansvaret for bygningens opprinnelige konstruksjon, herunder den opprinnelige fasadeveggen, originale vinduer og balkongdører som befinner seg "innenfor" innglassingen.**
- Andelseiers ansvar: Andelseier har det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for drift, renhold og vedlikehold av selve innglassingen (glassflater, skinner, låsemekanismer), samt eventuelt takoverbygg og selve balkonggulvet (overflate). Ved lekkasjer som skyldes innglassingen, er andelseier ansvarlig for utbedring.**

Bruksbegrensninger

- Balkongen skal fortsatt defineres som et uterom. Det er ikke tillatt å fjerne den opprinnelige isolerte veggen, døren eller vinduet mellom leilighet og balkong.**

- **Solskjerming (markiser/plisségardiner) skal være av en ensartet type og farge godkjent av styret for å opprettholde et ryddig fasadeuttrykk.**

6. Fellesarealer

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

Søppelkontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Mat- rest-papir/papp, glass/metall og plast kastes i egne, merkede beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. **Barnevogner, sykler, rullatorer og HC kjøretøy kan imidlertid plasseres.**

Mating av fugler og dyr er forbudt, på borettslagets område. Dette tiltrekker rotter og mus til boligene.

7. Kjøring og parkering

Hver leilighet er tildelt en stk merket plass for parkering; i garasje, carport eller på gårdplass. I tillegg finnes på hvert tun et antall plasser for gjesteparkering. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøretøy som ikke er registrert eller er kjørbare skal ikke hensettes i borettslaget over tid.

8. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

Søknad om katt blir ikke godkjent uansett begrunnelse. (Styrevedtak av 15.09.2021)

9. Andre bestemmelser

Trampoliner er forbudt i borettslaget.

Basseng er forbudt i borettslaget.
Større lekeapparater skal godkjennes av styret.

10. Brudd på ordensreglene

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

- **Tiltak gjennomført uten godkjenning kan kreves reversert for tiltakshavers regning**
- **Borettslaget kan gi skriftlig pålegg med frist**
- **Ved manglende retting kan det vurderes strengere reaksjoner iht. lov og vedtekter**

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reinsholm Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 17:00 - Verdal Bo og Behandlingssenter - Aktivitetsavdelingen.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

30 stk fremmøtte
28 stemmeberettigede inkludert 3 fullmakter
1 representant fra Boligbyggelaget Midt

3 stk kom etter avholdt generalforsamling

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Linn Merete Nesse V/Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Linn Merete Nesse V/Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Liv-Jorunn Hansen og Randi Falstad Drætvik signerer protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Revisors beretning blir delt ut på generalforsamlingen

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 85.000,-
Nestleder kr 30.000,-
Styremedlemmer kr 9.500,-
Møtegodtgjørelse kr 650,- pr møte

Styret foreslår ingen endring på styrehonorar
Det kom benkeforslag på at styreleder skulle øke til 90.000,-

Vedtak:

18 stemmer for at styreleder øker til 90.000,-

Styreleder kr 90.000,-
Nestleder kr 30.000,-
Styremedlemmer kr 9.500,-
Møtegodtgjørelse kr 650,- pr time

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Olsen er på valg for 2 år

Det må velges styreleder for 2 år

Vedtak:

Jan Olsen gj.v for 2 år, til 2028

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Geir Magne Julnes til 2027, ikke på valg
Styremedlem Bjørn Sommervold til 2027, ikke på valg

Styremedlem Liss Verås til 2026, på valg for 2 år
Styremedlem Marit Halvorsen til 2026, på valg for 2 år

Det må velges 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Bjørn Sommervold gj.s til 2027
Geir Magne Julnes gj.s til 2027

Marit Halvorsen gj.v for 2 år, til 2028
Aud Sissel Moholt ny for 2 år, til 2028

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Hanna Marie Elnes til 2026, på valg for 1 år
Varamedlem Liv-Jorunn Hansen til 2026, på valg for 1 år
Varamedlem Tore Moe til 2026, på valg for 1 år

Det må velges 3 stk vara for 1 år

Vedtak:

Tore Moe gj.v for 1 år, til 2027
Hanna Marie Elnes gj.v for 1 år, til 2027
Randi Falstad Dretvik ny for 1 år, til 2027

4.4 Valg av valgkomité

Leder Vigdis Oline Puggaard til 2026, på valg
Medlem Ann Mari Eklo til 2027, ikke på valg
Medlem Aud Sissel Moholt Storhaug til 2028, ikke på valg

Vedtak:

Ann Mari Eklo. Leder for 1 år, til 2027

Britt Einarsen ny for 2 år, til 2028

Magnhild Haldorsen ny for 3 år, til 2029

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Reinsholm Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 2 delegater til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styret utnevner 2 delegater 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.

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

6. Reviderte husordensregler for Reinsholm borettslag

Det er behov for revidering og presisering av husordensreglene. Styret inviterte beboere til å bidra i arbeidet. Torunn Gjerstad, Åse Krieg og Marit Einarsen har bistått styret i arbeidet. Forslag til nye husordensregler er vedlagt. Endring og tilføring er markert med understrek.

Vedtak:

Reviderte husordensregler vedtas

Det legges til et ekstra punkt på

7. Kjøring og parkering: Bobil/campingvogner/hengere skal stå på anvist plass

Protokoll for Reinsholm Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Merete Nesseemo (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Linn Merete Nesseemo (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Randi Falstad Drætvik (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Liv-Jorunn Hansen (sign.)	24.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Reinsholm Borettslag. Ekstraordinær generalforsamling avholdes på Verdal bo og aktivitetssenter, A\aktivitetsrommet torsdag 12.02.2026 18:00

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Olsen

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Lån til reparasjon tak

Styret ønsker godkjenning fra generalforsamlingen til et opplån av kr 2.000.000,- fra Aasen sparebank grunnet takreparasjon som ble mer omfattende enn tidligere antatt.

Se vedlegg for informasjon

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til opplån stort kr 2 millioner til takreparasjon i borettslaget. Til sikkerhet for lån må lånetilbyder kunne etablere ny pant (foran pantehaveobligasjonen i borettslagets eiendom (gnr. 23 bnr. 62 og 64 i Verdal Kommune)

21. januar 2026, Verdal

Møte med borettslagsleder og Norgestak

Viser til oppstartsmøte på kontoret til Midt Teknisk 21.01.2026 kl.11.00

Tilstede var: Jan Olsen(Reinsholm BRL), Ole Steinsli(Midt Teknisk), Per Letnes(Norgestak)

Bakgrunnen for møtet var at jobben har endret seg i omfang. I stedet for å kun legge ny taktekking med PVC belegg har det etter undersøkelser blitt fastslått at man må også bytte undertaket. Dette gjør at jobben øker i omfang. Det er gått flere runder der priser har blitt fremlagt og det ble sist lagt frem en ny komplett pris på arbeidene rett før jul. Det er disse prisene møtet har basert seg på og som man har kommet til enighet om.

Det er av entreprenør fremlagt dokumentasjon fra skruelieferandør som tilsier at de ikke kan stå ansvarlig for innfesting i dagens undertak. Det er også utført trekkprøver på taket som viser at underlaget er for svakt selv om man prøver å skru tettere.

Det nye tilbudet er som følger (tatt ut fra Norgestak sitt tilbud):

Bygningsdel	Sum inkl mva
Boligrekke A, Blokk 1,3,5 og 7	862 250,00,-
Boligrekke B, Blokk 9	460 125,00,-
Boligrekke B, Blokk 11 og 13	535 087,50,-
Boligrekke C, Blokk 15,17,19,21 og 23	1 793 025,00,-
TOTALSUM	3 650 487,50

Det er nå gjort gode undersøkelser på takene fra Norgestak og pristilbud er da komplett ferdig tak, sikring og stillaser er også medtatt.

Norgestak tar en avsjekk på hva det vil koste å legge taktro-element i stedet for OSB på taket for å gi borettslaget mulighet til å vurdere om dette er et alternativ. Ønsker at pris inngis ila uke 5.

Norgestak tar en sjekk med Lag Byggtjenester på fremdrift undertak og lager en fremdriftsplan som sendes frem til Borettslagsleder. Denne må utarbeides og sendes frem 14 dager før oppstart arbeider. Det er ønskelig å starte opp i starten av april.

Det må avholdes statusmøter mellom Borettslagsleder og Norgestak hver 14 dag. Dette avtales nærmere mellom Borettslagsleder og Norgestak før oppstart.

Det må utarbeides en endringsmelding i kontrakten som ivaretar: ny oppstart, ny sluttdato og økonomi. Denne må fremsendes Borettslagsleder og godkjennes.

Borettslaget tar forbehold om finansiering og godkjenning i styret for oppstart og gjennomføring av jobben. Dette må avklares så fort endring er oversendt og i godt tid før april i år.

Med vennlig hilsen

Ole Daniel Kjesbu Steinsli

Teknisk Rådgiver

Midt Teknisk AS



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 ekstraordinær generalforsamling i Reinsholm Borettslag torsdag 12.02.2026 kl. 18:00 - Verdal bo og aktivitetssenter. Aktivitetsrommet.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

24 fremmøtte og 4 fullmakter. Totalt antall stemmeberettigede: 28

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Jan Olsen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Marit Halvorsen valgt som referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Randi Falstad Drætvik er valgt til å underskrive protokoll med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Lån til reparasjon tak

Styret ønsker godkjenning fra generalforsamlingen til et opplån av kr 2.000.000,- fra Aasen sparebank grunnet takreparasjon som ble mer omfattende enn tidligere antatt. Se vedlegg for informasjon

Vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til opplån stort kr 2.000.000 til takreparasjon i borettslaget. Til sikkerhet for lån må lånetilbyder kunne etablere ny pant (foran pantehaveobligasjonen i borettslagets eiendom (gnr. 23 bnr. 62 og 64 i Verdal Kommune). Lånet samles med tidligere taklån i Aasen Sparebank og forlenge nedbetalingstiden slik at man ikke får økning i fellesutgiftene.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Reinsholm Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Olsen (sign.)	13.02.2026
Sekretær	Marit Halvorsen (sign.)	18.02.2026
Protokollvitne	Randi Falstad Drætvik (sign.)	13.02.2026



Adresse

Reinsholm 1D, 7654 VERDAL

Dato for energimerking

09.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309669

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23215802

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

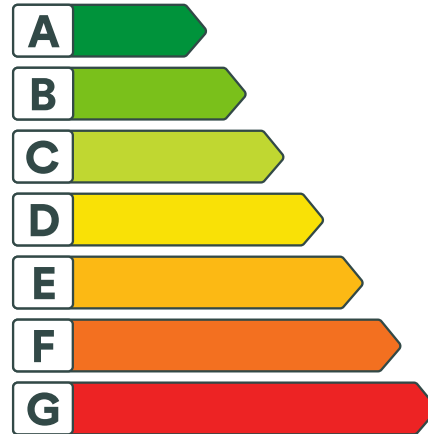
62

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



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

166,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

197,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 855 kWh



Reinsholm 1D, 7654 VERDAL



Detaljering

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



Reinsholm 1D, 7654 VERDAL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

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 persiener 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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Betalingsplan

Låntaker: Reinsholm Borettslag

Saksnummer: 14627768 Dellån 10Lånebeløp 25 920 000,00
Nominell rente 1,511 %
Effektiv rente 1,521 %Utbetalt år 2004
Formål Oppføringslån

Termin/År	Renter og gebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restgjeld
2016	94 288	118 413	212 701	24 451 127
2017	366 711	480 365	847 076	23 970 762
2018	359 551	487 494	847 045	23 483 268
2019	352 143	494 903	847 046	22 988 365
2020	344 759	502 257	847 016	22 486 108

Saksnummer: 14627768 Dellån 20Lånebeløp 21 600 000,00
Nominell rente 1,511 %
Effektiv rente 1,520 %Utbetalt år 2004
Formål Oppføringslån

Termin/År	Renter og gebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restgjeld
2016	78 780	98 119	176 899	20 436 818
2017	306 424	398 055	704 479	20 038 763
2018	300 493	403 961	704 454	19 634 802
2019	294 354	410 099	704 453	19 224 703
2020	288 237	416 194	704 431	18 808 509

Saksnummer: 14627768 Dellån 30Lånebeløp 29 840 000,00
Nominell rente 1,511 %
Effektiv rente 1,520 %Utbetalt år 2005
Formål Oppføringslån

Termin/År	Renter og gebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restgjeld
2016	109 494	134 059	243 553	28 406 853
2017	425 978	543 901	969 879	27 862 952
2018	417 876	551 968	969 844	27 310 984
2019	409 489	560 355	969 844	26 750 629
2020	401 132	568 679	969 811	26 181 950

**Betalingsplan med totalsummer**

Låntaker: Reinsholm Borettslag

Termin/År	Renter og gebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restgjeld
2016	282 563	350 591	633 154	73 294 798
2017	1 099 114	1 422 321	2 521 435	71 872 477
2018	1 077 920	1 443 423	2 521 343	70 429 054
2019	1 055 986	1 465 357	2 521 343	68 963 697
2020	1 034 128	1 487 130	2 521 258	67 476 567

HUSORDENSREGLER FOR REINSHOLM BORETTSLAG

Oppdatert 24.04.2026

Velkommen til Reinsholm Borettslag

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

Punkt 4 lagt til i husordensreglene på Generalforsamling 21. mars 2018.

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget alle hverdager mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

I helg og helligdager skal det være ro i borettslaget mellom klokken 24.00-08.00

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

- på hverdager klokken 07.00-22.00
- Søn- og helligdager; Viser til Helligdagsfreden i Norge som er lovfestet gjennom Lov om helligdager og helligdagsfred, som påbyr ro på søndager og andre helligdager fra kl. 00 til 24. Det er forbudt å forstyrre med "utilbørlig larm", som inkluderer støyende aktiviteter som gressklipper, motorsag og byggearbeid. Påske-, pinse- og julaften gjelder freden fra kl. 16.00

Vaktmester må vurdere selv hvilket klokkeslett han må ut ved ekstreme nedbørmengder og værforhold. Ellers bør klokkeslett som i pkt 2 følges ved arbeid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at møblering på svalgang skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hjelpemidler for bevegelseshemmede
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Andelseier skal søke Styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. Som yttervegger defineres vegger etter opprinnelige (og omsøkte) tegninger.
- Styret kan også, etter søknad fra andelseier gi tillatelse til oppsett eller endring av markiser, plattinger, levegg etc. Type, farge og øvrig utførelse beskrives og samordnes med Borettslagets øvrige boligmasse.
- Montering av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av Styret.
- Endringer av betydning for andre beboere skal også godkjennes av den berørte
- Plassering av utedel avgjøres i samråd med styret eller den som styret utpeker.
- Det skal monteres avrenning ned til bakkenivå fra både utedel og innerdel

4. Vedlikehold og/eller ombygging terrasse/altan

I borettslaget regnes opprinnelig (ref opprinnelige og byggesøkte tegninger) markterrasse (1 etg) og altan (2 etg) som fellesareal og er således borettslagets ansvar hva gjelder vedlikehold.

Borettslaget kan etter søknad godkjenne endring/utbygging av opprinnelig terrasse/altan, men da følger det at andelseier svarer for vedlikeholdsansvaret og -

kostnadene knyttet til den utbygde delen. Dette følger også ved behov for midlertidig fjerning pga nødvendig vedlikehold i borettslagets regi.

Ved videre nødvendig vedlikehold av terrasser/altaner vil borettslaget ta ansvar for den opprinnelige delen, og etter søknad fra andelseier yte et tilskudd til renoveringen. Ved renovering av altan ytes et større tilskudd enn ved renovering av terrasse, da førstnevnte plikter å sørge for tetting ned mot første etasje. Tilskuddet indeksreguleres årlig med bakgrunn i SSB sin bygg indeks i påfølgende år. Tilskuddet kan ytes med et intervall på minimum 15 år.

En forutsetning er at renovering/vedlikehold utføres på forskriftsmessig vis, og at det spesielt for terrasse på mark (1 etg) besørger noe oppbygging /luft under dekket. For altaner (2 etg) skal undersiden kles med tette plater og det må besørger takrenne. Det er utarbeidet egen, detaljert prosedyre for hvordan arbeidet skal utføres, denne skal følges nøyaktig og fåes utlevert fra Styret når søknad er godkjent

5. Innglassinger av balkonger

Innglassinger regnes som fasadeendring, og krever:

1. Søknad til styret. Før montering skal det sendes skriftlig søknad til styret som inkluderer tekniske tegninger og produktbeskrivelse
2. Kommunal godkjenning

Krav til utførelse:

- Enhetlig design for hele borettslaget
- Rammeløst system eller svært smale profiler
- Fasadeveggen bak skal ikke endres
- Balkongen skal fortsatt være uterom, ikke innlemmes i stue
- Vedlikehold og kostnader ligger hos andelseier

Ansvarsfordeling

- Borettslagets ansvar: Borettslaget har det overordnede vedlikeholdsansvaret for bygningens opprinnelige konstruksjon, herunder den opprinnelige fasadeveggen, originale vinduer og balkongdører som befinner seg "innenfor" innglassinger.
- Andelseiers ansvar: Andelseier har det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for drift, renhold og vedlikehold av selve innglassinger (glassflater, skinner, låsemekanismer), samt eventuelt takoverbygg og selve balkonggulvet (overflate). Ved lekkasjer som skyldes innglassinger, er andelseier ansvarlig for utbedring.

Bruksbegrensninger

- Balkongen skal fortsatt defineres som et uterom. Det er ikke tillatt å fjerne den opprinnelige isolerte veggen, døren eller vinduet mellom leilighet og balkong.

- Solskjerming (markiser/plisségardiner) skal være av en ensartet type og farge godkjent av styret for å opprettholde et ryddig fasadeuttrykk.

6. Fellesarealer

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

Søppelkontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Mat- rest-papir/papp, glass/metall og plast kastes i egne, merkede beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner, sykler, rullatorer og HC kjøretøy kan imidlertid plasseres.

Mating av fugler og dyr er forbudt, på borettslagets område. Dette tiltrekker rotter og mus til boligene.

7. Kjøring og parkering

Hver leilighet er tildelt en stk merket plass for parkering; i garasje, carport eller på gårdsplass. I tillegg finnes på hvert tun et antall plasser for gjesteparkering.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Kjøretøy som ikke er registrert eller er kjørbare skal ikke hensettes i borettslaget over tid.

Bobil/campingvogner/hengere skal stå på anvist plass.

8. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

Søknad om katt blir ikke godkjent uansett begrunnelse. (Styrevedtak av 15.09.2021)

9. Andre bestemmelser

Trampoliner er forbudt i borettslaget.
Basseng er forbudt i borettslaget.
Større lekeapparater skal godkjennes av styret.

10. Brudd på ordensreglene

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

- Tiltak gjennomført uten godkjenning kan kreves reversert for tiltakshavers regning
- Borettslaget kan gi skriftlig pålegg med frist
- Ved manglende retting kan det vurderes strengere reaksjoner iht. lov og vedtekter

Vedtekter

for Reinsholm borettslag org nr 987 288 701

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926 332 104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.04.2006 og 14.05.2020.
Sist endret på generalforsamling 05.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Reinsholm borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, bestående på g.nr 23, b.nr 62,63 og 64 i Verdal kommune.

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 forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Reinsholm borettslag består av 72 stk andeler.

(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. I tillegg kan en juridisk person eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget.

(4) 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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt, 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. Bruk av parkeringsplasser.

7-1 Garasjer/carporter.

Det er avsatt plass på borettslagets tomt til oppføring av garasjer og carporter. Ved slik oppføring av garasjer og carporter skal disse plassene

tillegges andelene til de andelseiere som bekoster slik oppføring. Andelen utvides til å omfatte både leilighet og garasje el carportplass. Garasje/carportplasser kan ikke omfordeles av borettslaget.

Garasjer/carporter kan omsettes / byttes innenfor borettslaget, eventuelle kostnader i forbindelse med dette dekkes av selger eller kjøper.

Ved salg av andelen skal garasjeplassen/carporten tillagt denne medfølge. Ny eier forplikter seg til overtagelse av både andelsleilighet og tilliggende garasjeplass/carport samt betaling av garasjeplassens/carportens andel av driftskostnader.

Egen garasjekontrakter skal utarbeides og styret i borettslaget skal til enhver tid ha kontroll over plassens eierforhold.

(2) Ved eventuell oppføring av garasjer/carporter skal driftskostnadene søkes utskilt, kostnadene fordeles pr. plass og betales av eierne med lik forholdsmessig andel.

(3) Garasjeplass/carport kan leies ut, dog kun til andre andelseiere i borettslaget. Slik fremleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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.

(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).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

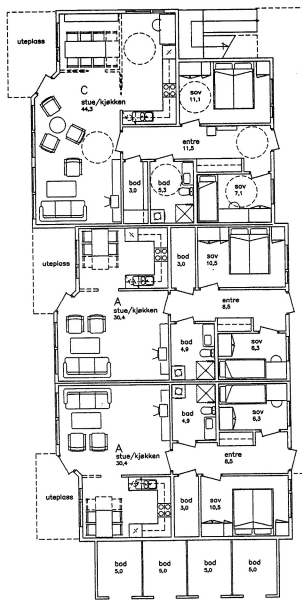
12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

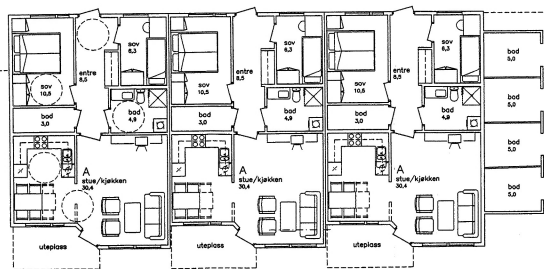
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

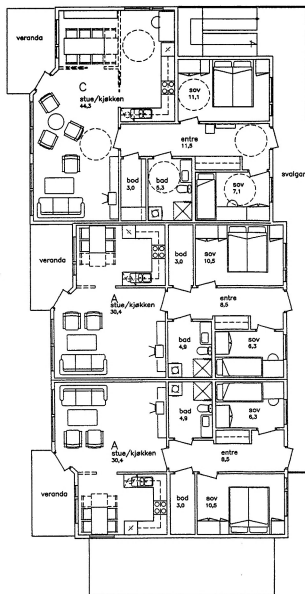
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



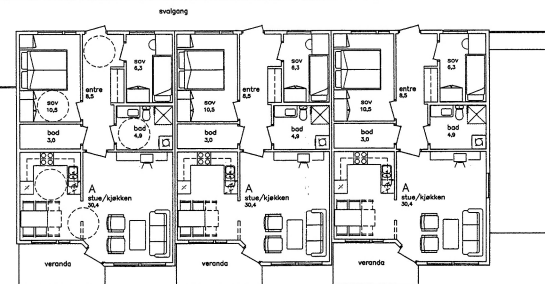
HUS A1, 1. ETASJE



HUS A2, 1. ETASJE



HUS A1, 2. ETASJE





HUS A2, 2. ETASJE

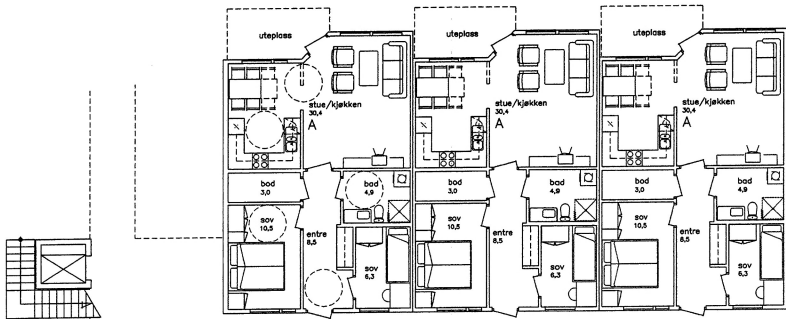
4

BYGGMESTER
HOLSTAD AS
Bygging og arkitektur

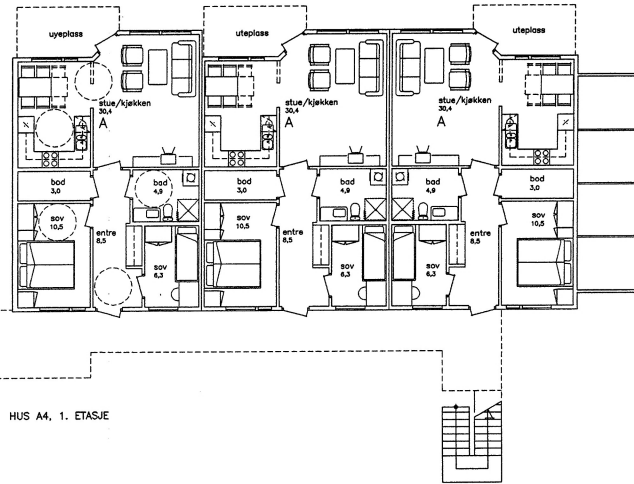
VEDLEGG SAK *4/1*

04/00038

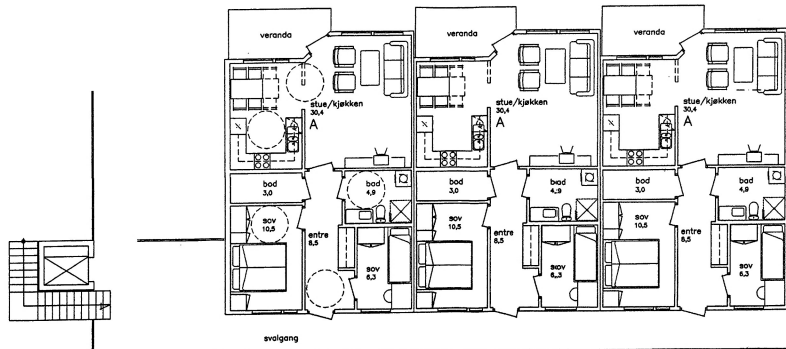
REVISJONER	INNHERRED UTVIKLING AS	TEK. NR.	03.11.006
PROSJEKT	REINSHOLM FELT A2, VERDAL	SKALA	1:100
TEKST	HUS A1 OG A2	DATO	16.07.03
	PLAN 1. OG 2. ETASJE		
 ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - AS ARKITEKTER, INNSAL - HØY - A - STEINVEIER KONGENSUT. 38 POSTBOKS 87 TELEFON 74 13 83 00 FAX 74 13 83 10			



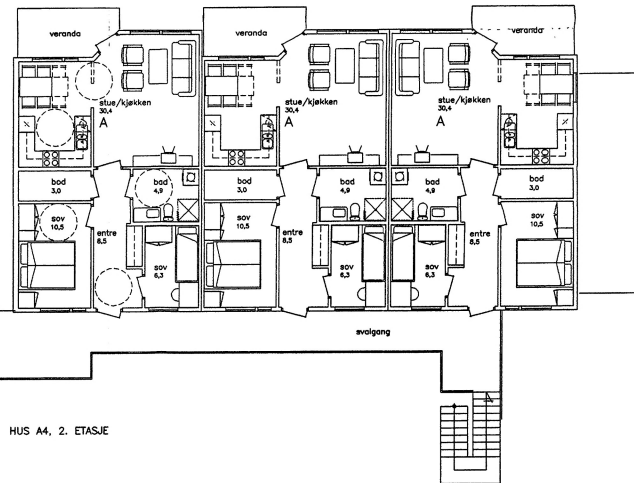
HUS A3, 1. ETASJE



HUS A4, 1. ETASJE



HUS A3, 2. ETASJE



HUS A4, 2. ETASJE

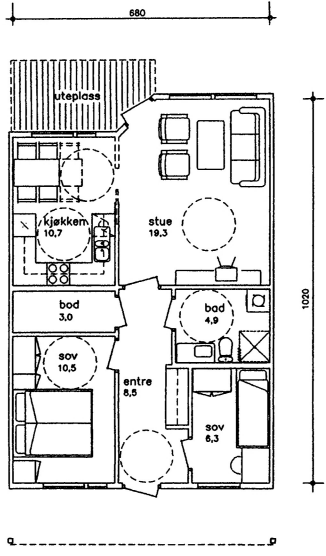
4

BYGGMESTER
KULSTRENG AS
VERDAL ETASJE 100

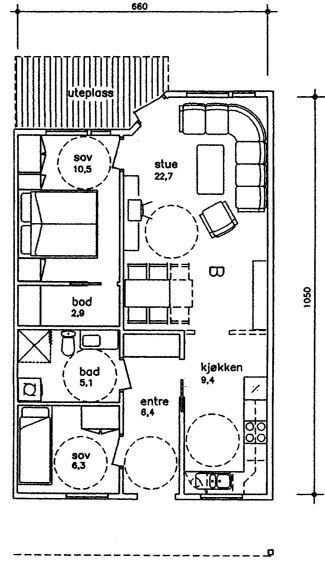
VEDTATT SAK 4/04

04/00038

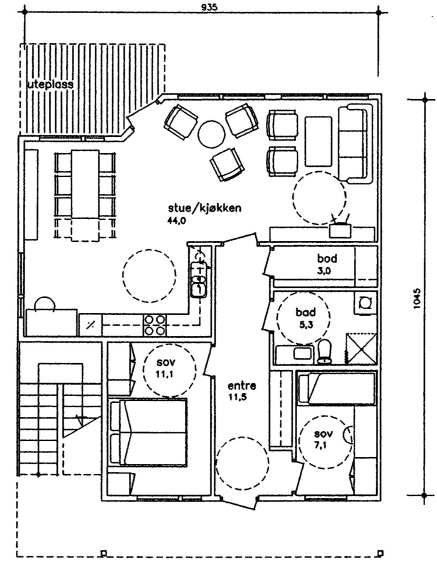
REVISJONER	▲	INNHERRED UTVIKLING AS	TEK. NR.	03.11.007
PROSJEKT		HUS A3 OG A4		
REVISJONER		PLAN 1. OG 2. ETASJE	MÅL	1:100
			DATE	16.07.03



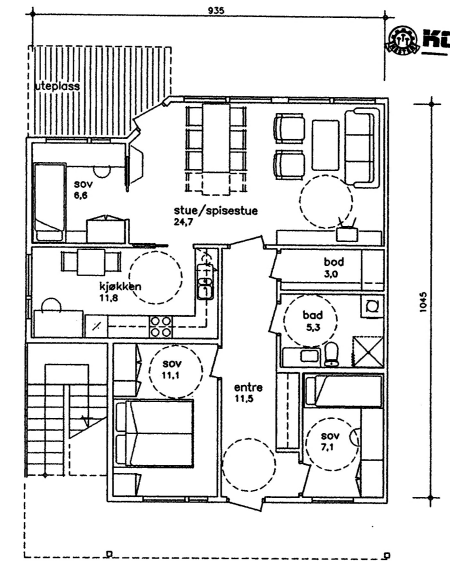
Leilighetstype A
BRA : Ca. 66,0 m²



Leilighetstype B
BRA : Ca. 65,8 m²



Leilighetstype C
BRA : Ca. 84,9 m²



Leilighetstype C
Alt. med opdelt kjøkken og ekstra soverom
BRA : Ca. 84,9 m²

VEDLEGG SA 01/89

04/00038

11.08.03 KORRIGERT DYBDE LEIL.TYPER C.

REVISJONER

PROSJEKT

INNHERRED UTVIKLING AS
REINSHOLM FELT A2, VERDAL TEGN. NR. 03.11.018

TEKST

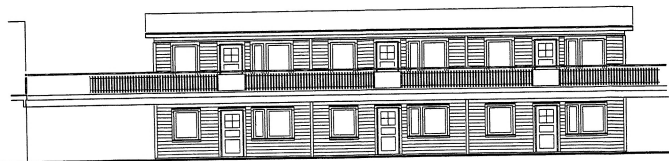
PLAN LEILIGHETSTYPER

MÅL 1:100
DATO 16.07.03

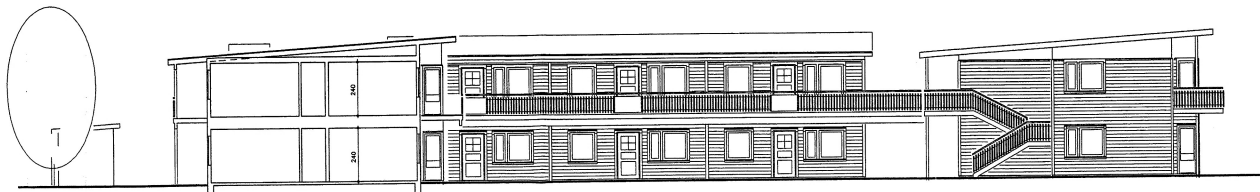


ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-AS
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
KONGENSGT. 28 POSTBOKS 67 TELEFON 74 13 53 00 FAX 74 13 53 10

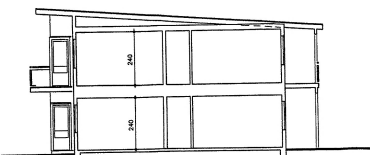




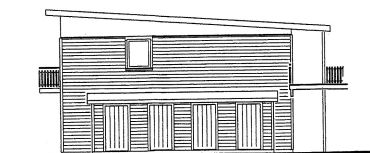
Hus A2, fasade mot nord



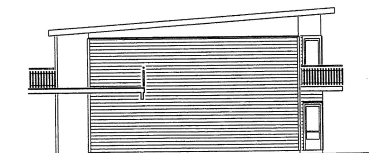
Snitt hus A3, fasader mot nord, hus A1 og A2



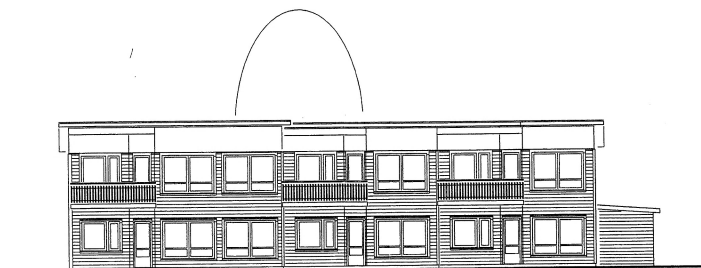
Generelt snitt



Hus A2, fasade mot øst



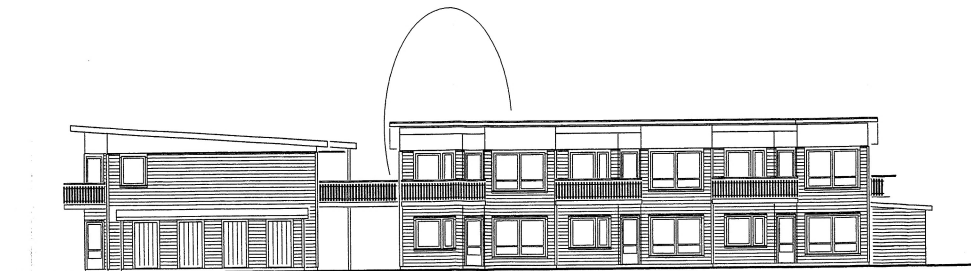
Hus A2, fasade mot vest



Hus A1, fasade mot vest



Hus A1, fasade mot øst



Hus A1 og A2, fasader mot vest

4
BYGGMESTER
MOLSTRØM AS
KONKRET TILBYR

VEDLEGG SAK 9/04

04/00038

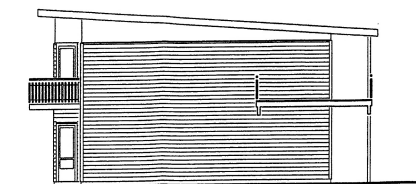
PROSJEKT	INNHERRED UTVIKLING AS REINSHOLM FELT A2, VERDAL	TITTEL NR	03.11.008
TEXT	HUS A1 OG A2 SNITT OG FASADER	MAK	1:100
		DATO	16.07.03
	ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - AS ARKITEKTER MNAL - NPA - STENKJER KONKRET, 20 POTTENES ST. 3240 KR. 14 12 20 00 FAX 14 12 23 12		



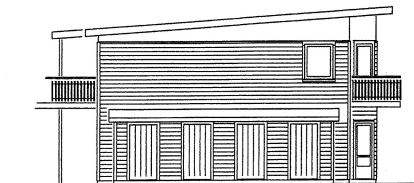
Hus A3 og A4, fasader mot vest



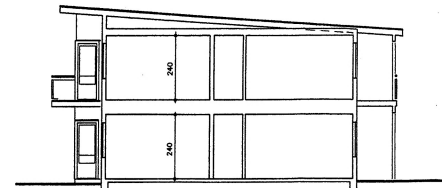
Hus A3 og A4, fasader mot nord



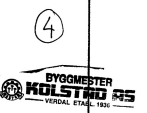
Hus A3 og A4, fasade mot sør



Hus A4, fasade mot nord

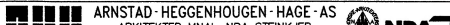


Generelt snitt



VEP EGG SAK 9/04

04/00038

REVISJONER	INNHERRRED UTVIKLING AS		TECH. NR.	03.11.009
PROSJEKT	REINSHOLM FELT A2, VERDAL			
TITTEL	HUS A3 OG A4	MAK	1:100	
	SNITT OG FASADER	DATO	16.07.03	
				



Ansvarlig søker (navn, adresse)

Byggmester Kolstad AS

Russervn. 8

7650 VERDAL

Tiltakshaver (navn, adresse)

Sirkel Eiendom SUS

Pershaugen 6

7650 VERDAL

Tillatelse til tiltak er gitt for

Eiendom/byggested

Reinholm, byggetrinn 1

Eiendomsid (Gnr./Bnr./Fnr./Snr.)

23/62

Spesifikasjon

Søknadsdato

09.01.2004

Arbeidets art

Nybygg 24 leiligheter

Byggets/anleggets/konstruksjonens art

Boligbygg/rekkehus

Behandling/vedtak

Delegert bygningssjef

Vedtak dato

15.10.2004

Arkivsaksnr

04/00038

Byggesaksnr

0272/04

Generelle merknader:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93).

Andre merknader:

1) Ferdigattesten er gitt i henhold til anmodning om ferdigattest, mottatt 15.10.04. Dokumentene beror her.

Underskrift

Sted

Verdal

Stempel/underskrift

Dato

15.10.2004

Jon A. Kristiansen

Kopi sendt til

Levanger Ligningskontor, Jernbanegata 15, 7600 LEVANGER

Innherred Renovasjon, Russervn., 7650 VERDAL

Gebyransvarlig Inger Holmli, her

GAB-ansvarlig bygning Bjørn Lyngsmo, her

Eiendomsskattekontoret v/kommunekassereren, her



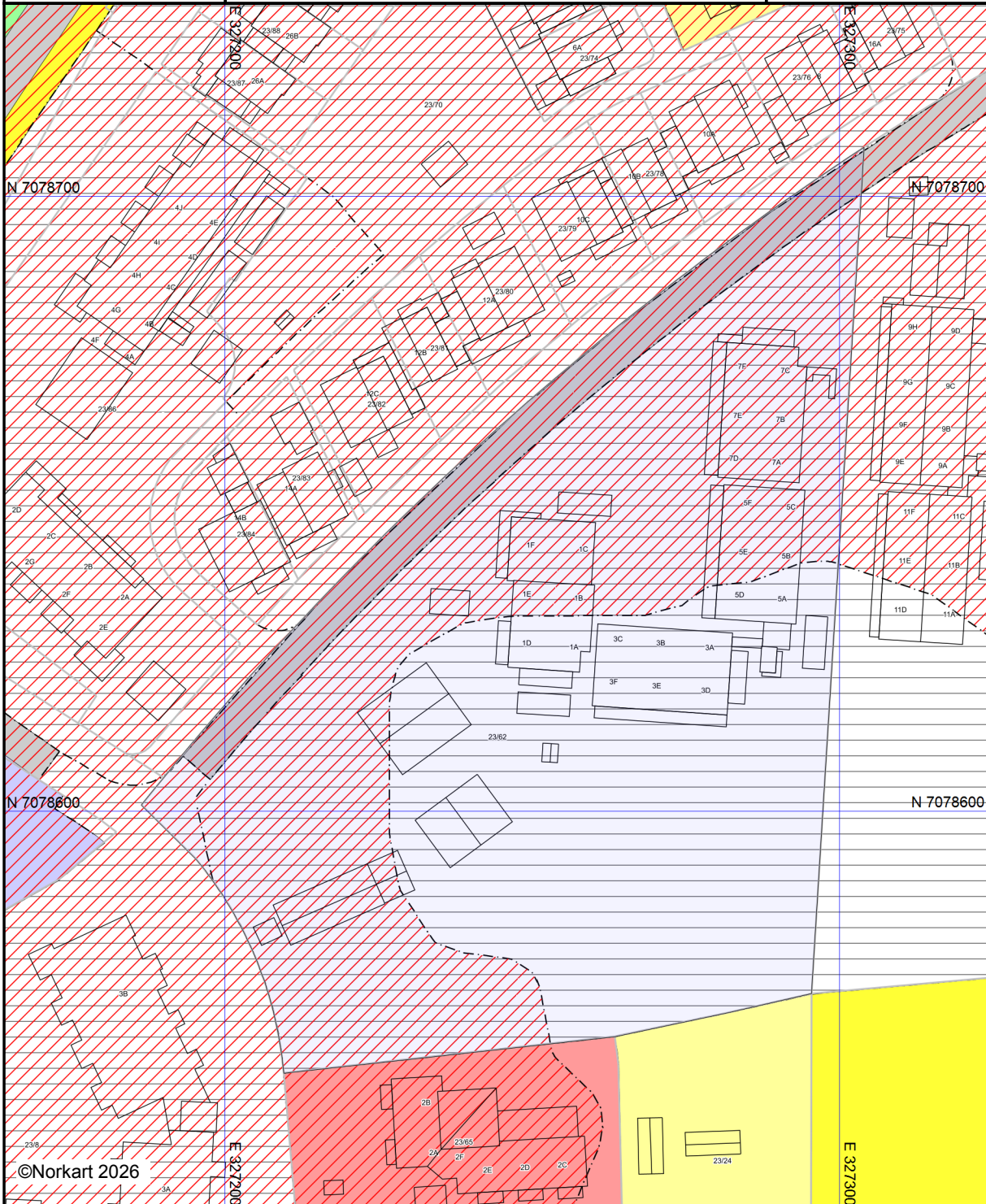
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 23/62
Adresse: Reinsholm 1D
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33











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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring













Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart



Adresse: Reinsholm 3F, 7654 Verdal

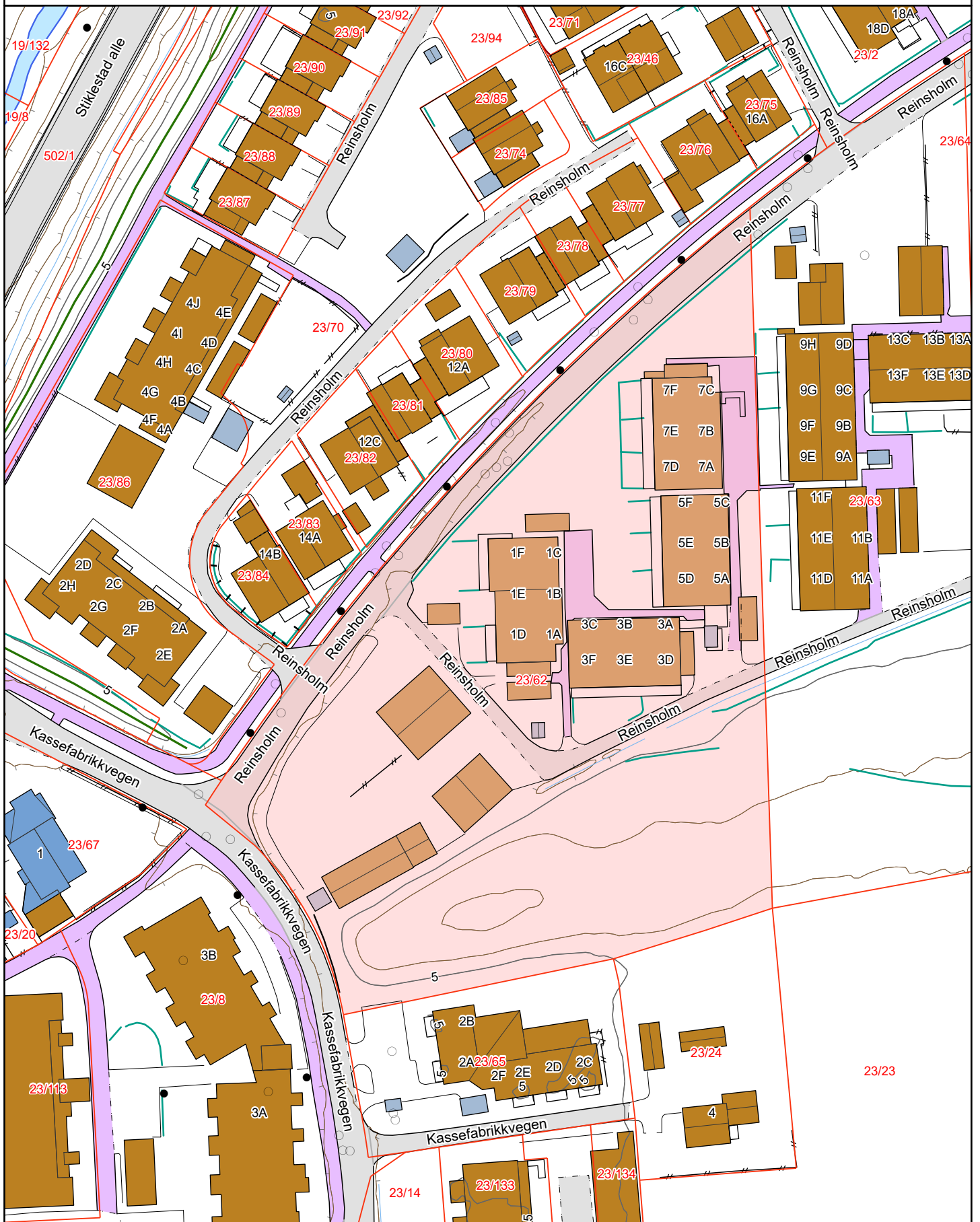
Gnr/Bnr: 5038/23/62/0/0

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 10254 m2

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 02.06.2026



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 10254 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7076205.68	622775.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	38.19	62.998
2	7076238.98	622757.74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	12.49	0
3	7076246.88	622748.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Beregnet	14	5.72	0
4	7076251.65	622751.23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	153.89	502.999
5	7076364.38	622855.07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med elektronisk	14	7.53	0
6	7076356.86	622855.31	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	130.37	0
7	7076226.58	622859.51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.98	0
8	7076222.22	622846.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.81	0
9	7076216.65	622828.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	54.2	0