

aktiv.



Strandvegen 7D, 7802 NAMSØS

**Vestre Havn - Leilighet (2021) i
1. etg. Stor veranda 23 kvm.
2 stk. soverom. Carport.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200
E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos
Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 420 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 034 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 455 390,-
Felleskostn.: Kr 14 205,-
Selger: Tommy Myrvik
Evy Hildrum Myrvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 1174 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1894
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1706250142

Leilighet (2021) i 1.etg. 73 kvm - 2 stk. soverom Stor veranda 23 kvm Carport

Velkommen til Strandvegen 7D.

Nyere leilighet oppført i 2021 beliggende i 1. etg. med stor veranda på 23 kvm.

Noen kvaliteter:

- Leilighet på 73 kvm med 2 stk. soverom
- Stort hovedsoverom på 13,5 kvm
- Veranda på 23 kvm
- Stue/kjøkken/gang på 42 kvm
- Utebod på 5 kvm.
- Carport som er klargjort for el-bil lader.

Felleskostnader:

Kr 14 205,- pr. måned inkluderer: Oppvarming leilighet (Vannbåren gulvvarme), forbruk varmt vann, elektroniske fellesavtaler (tv/ internett), drift, renter andel fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, og energi i fellesareal m.m.

Fin og praktisk leilighet for den som ønsker en lettvinthverdag nært sentrum.

Velkommen til hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Energiattest	57
Nabolagsprofil	65
Boligrapport fra forretningsfører	68
Innkalling til generalforsamling 05.05.2025	70
Protokoll fra generalforsamling 05.05.2025	83
Protokoll fra generalforsamling 23.05.2024	88
Vedtekter	92
Tinglyst erklæring	102
Tegning mottatt fra kommunen	105
Midlertidig brukstillatelse	106
Situasjonskart	108
El-opplysninger fra Tensio	109
Reguleringsplan	110
Reguleringsbestemmelser	111
Budskjema	122

Strandvegen 7D

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom.

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Bod i carport på 5m² er holdt utenfor utregningen av P-rom og S-rom for leiligheten.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1174 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Vestre Havn like vest for Namsos sentrum og som del av Strandvegen Borettslag. Nærområdet består av boliger og leilighetsbygg. Kort gangavstand til småbåthavn, legekontor, kino, cafe og flott havnepromenade langs sjøen frem til sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst. Parkering i carport. Gjesteparkering ved inngangsparti.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.5 km

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.5 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.4 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.6 km
Olav Duun videregående skole 3.3 km

Skolekrets

Vestbyen.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en markterrasse i impregneret treverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong / støpt plate på mark.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres skjevheter i terrassen.

Overflater

Det registreres stedvis slitasje i parkettgulvet.

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter:

Det er ikke fremlagt tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/
Frode Kvaløsæter, datert 16.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt
bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjbatteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: E-consult

Beskrivelse av arbeidet: Opplegging av mobilstyrt innendørs belysning(takskinne)

Innhold

1. etasje:

Entré, gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille i betong / støpt plate på mark.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over stekesonen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 16.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Montert nytt tappearmatur i dusj på bad

2024 - Skyvedørsgarderobe i gang. (Langlo skyvedør og Ikea-Pax trådhyller)

2023 - Nye garderober på begge soverom. (Langlo på soverom 2, Ikea-Pax på soverom 1)

2023 - Montert mobilstyrt belysning/takskinne på stue

2023 - Montert ny vask og nytt tappearmatur på kjøkken

2022 - Montert avstillingsbryter på brannvarslingsanlegget i leiligheten

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Tv og internett grunnpakke er inkl i felleskostnadene)

Parkering

Parkering i carport som følger med leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP2028140

Diverse

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon. Det er vannboren varme i leiligheten.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Anlegget er ikke kontrollert.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 420 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 834 227

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 336 907

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det er pliktig medlemskap i Vestre Havn Velforening. Kontingent for 2025 var kr. 3 000,-

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 14 205,- pr. måned inkluderer oppvarming, drift, vedlikehold, TV/Internett, bygningsforsikring, energi i fellesareal, kommunale avgifter, renter fellesgjeld m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Renter på fellesgjeld: kr. 9 153,-

Oppvarming; kr. 563,-

Felleskostnader - fordelt pr areal: kr. 1 670,-

Felleskostnader - fordelt pr enhet: kr. 2 231,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 588,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 205

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.11.2031 utgjøre ca kr 4 647,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 034 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.43% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 29.12.2025: kr. 18 804 000,-

Andel av saldo: kr. 2 034 000,-

Første termin: 28.02.2022. Neste avdrag: 28.11.2031 (siste termin 30.11.2051)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.11.2031 utgjøre ca kr 4 647,00 per måned for denne boligen.

Långiver: DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 29.12.2025: kr. 21 672 000,-

Andel av saldo: 0

Første termin: 07.02.2024. Neste avdrag: 07.11.2033 (siste termin 07.11.2063)

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

Andel fellesformue

Kr 43 664

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Havn Velforening

Organisasjonsnummer

919127333

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Sameiet består av 27 eierseksjoner

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr til forretningsfører på kr. 6 700,-

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Det er i årsmøte 2023 vedtatt at hver enkelt sameier selv bekoster utskifting av vinduer og dører i sin seksjon. Se protokoll ekstraordinært årsmøte 26.05.2023 for utfyllende info.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1894 i Namsos kommune. Andelsnr. 2 i Vestre Havn Velforening med orgnr. 919127333

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1894:

22.01.1979 - Dokumentnr: 610 - Erklæring/avtale

Vedr.fordeling av utgifter på felles vann/kloakknnett.

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1403. Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 3211 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1403. Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 3211 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening. Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 3211 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2008 - Dokumentnr: 1037431 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:465

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1403. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om fellesareal. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887855 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2017 - Dokumentnr: 743538 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1403

01.01.2018 - Dokumentnr: 173149 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1894

01.01.2020 - Dokumentnr: 1528100 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1894

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 8 leiligheter, byggetrinn 2 datert 20.09.2021.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeid: Byggetrinn 3.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.09.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Delendring Vestre Havn - Strandvegen 7" datert 26.10.2016 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 420 000 (Prisantydning)

2 034 000 (Andel av fellesgjeld)

3 454 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 455 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 464 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 467 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf ca.
- 4 880 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 00,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

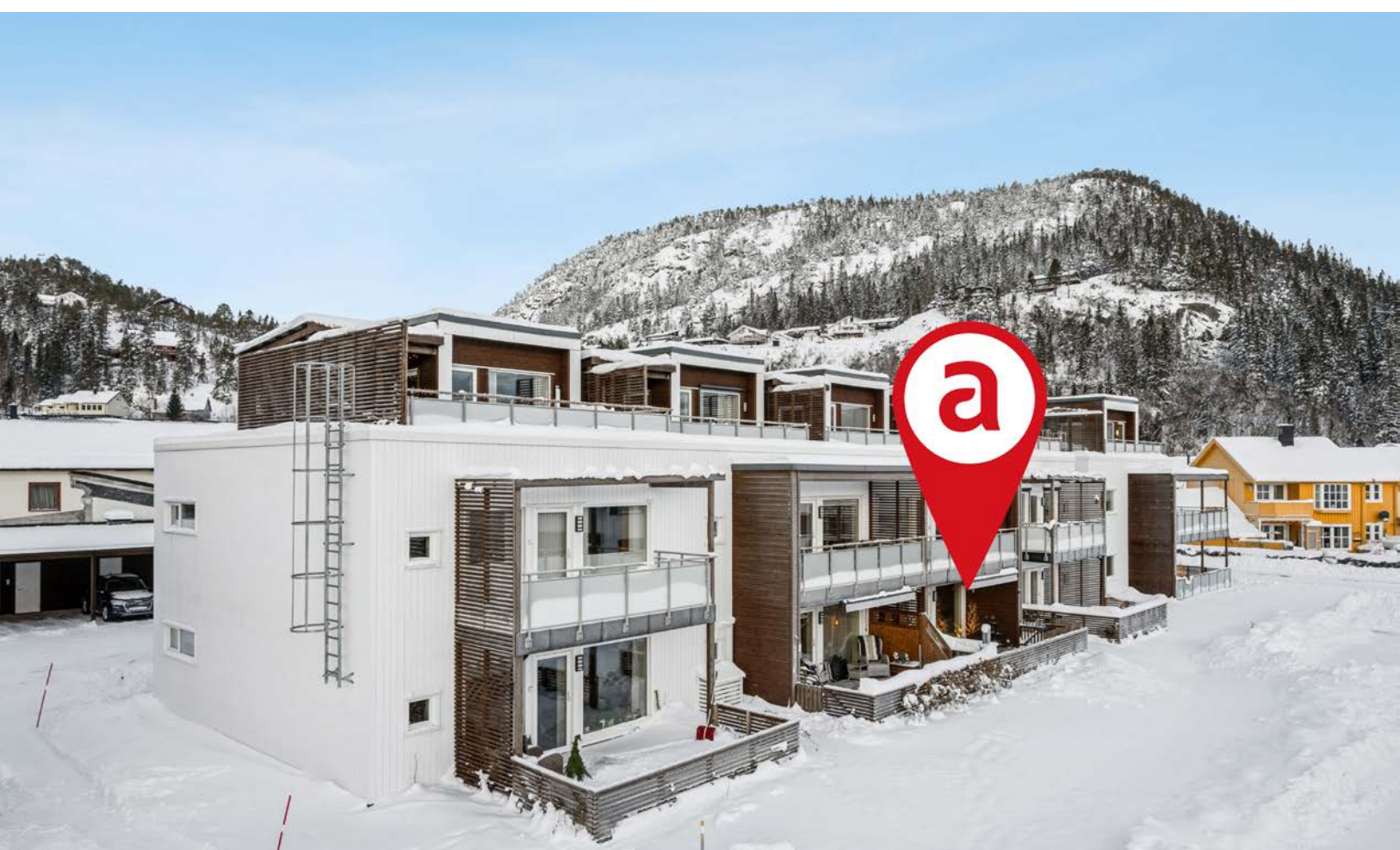
Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

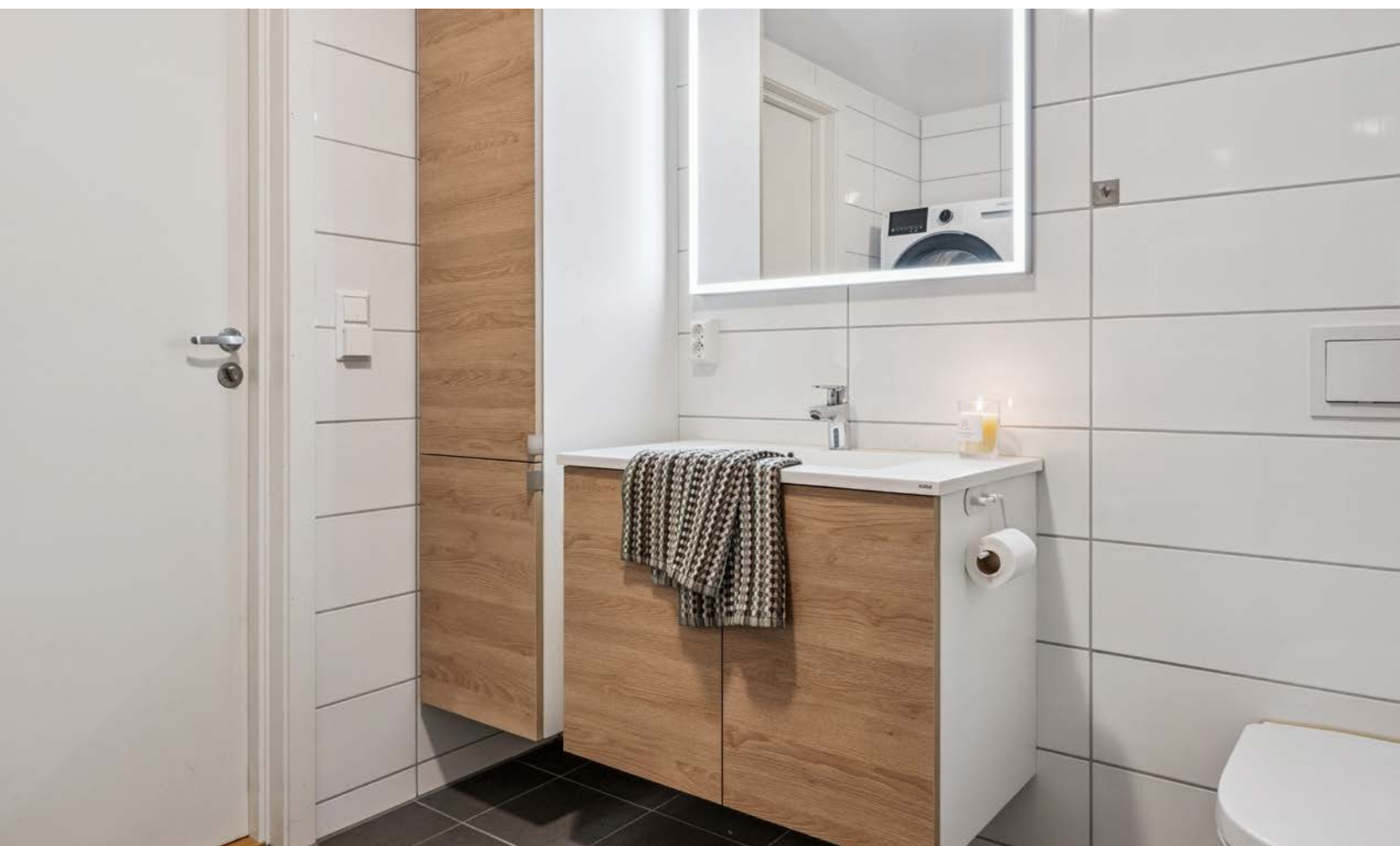
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

26.01.2026

















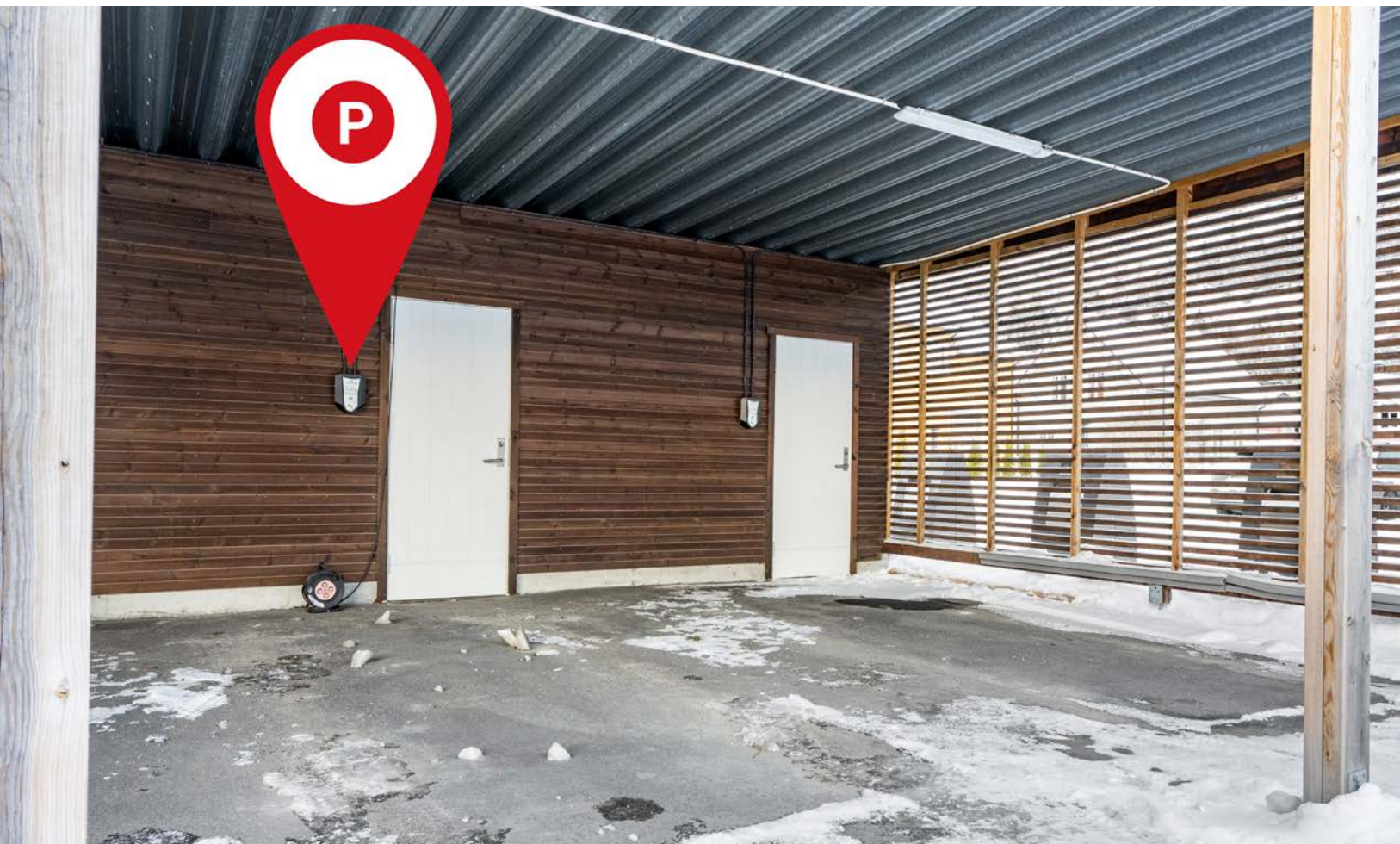












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandvegen 7D , 7802 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 65, bnr. 1894

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 19224-1359

Referansenummer: LI2990

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med 3-lags glass.
Det er etablert en markterrasse i impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte overflater.
Etasjeskille i betong / støpt plate på mark.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er vannboren varme i leiligheten.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

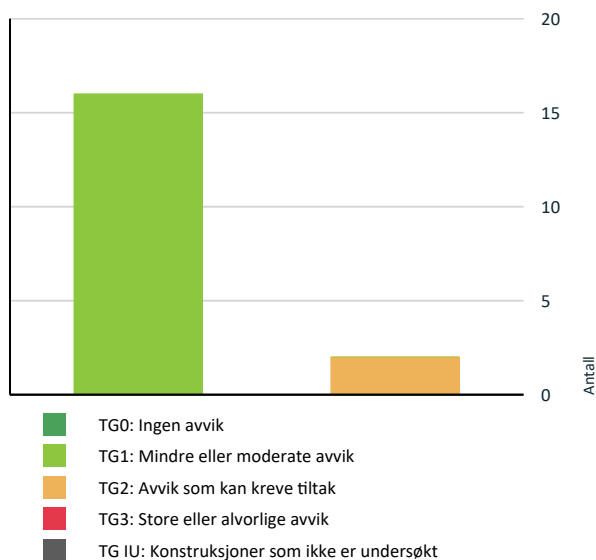
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Matrikkelrapport. Ferdigattest datert
18.10.2023.

Anvendelse
Bpligformål

Standard

Boligbygning med flere boenheter, leilighet i 1.etg oppført på støpt plate på mark. Fasader er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert avstillingsbryter på brannvarslingsanlegget i leiligheten.
2023	Modernisering	Montert ny vask og nytt tappearmatur på kjøkken.
2023	Modernisering	Montert mobilstyrt belysning / takskinne på stue.
2025	Modernisering	Montert nytt tappearmatur i dusj på bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, utbedring av avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport



Det er liten oppkant mellom terrasse og balkongdør. Ansamlinger av snø ol. bør fjernes ved behov.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitasje i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.



Slitasje i parkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong / støpt plate på mark.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Klemring og tettesjikt i sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på fukt i hulltakingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannboren varme i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Viser til Boligmappa.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

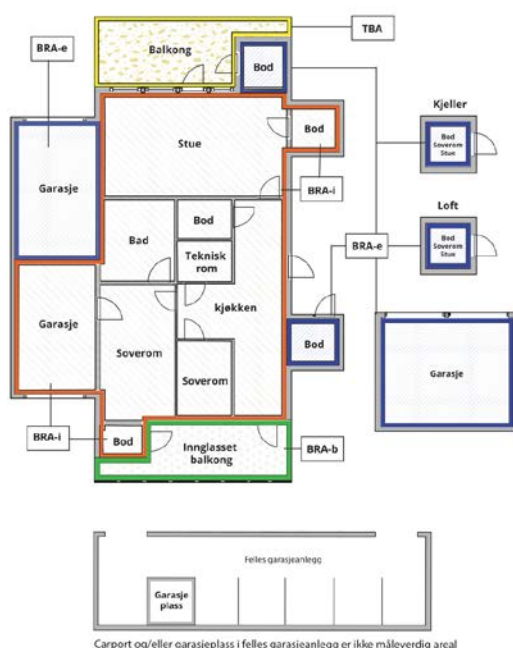
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. Etasje	73	5		78	23
SUM	73	5			23
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i carport på 5m² er holdt utenfor utregningen av P-rom og S-rom for leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Frøde Kvaløseter	Takstingeniør
	Evy Hildrum Myrvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	1894		0	1173.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandvegen 7D

Hjemmelshaver

Borettslaget Strandveien

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET STRANDVEIEN	927548356	H0102		Myrvik Evy Hildrum, Myrvik Tommy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	08.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	15.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Evy Hildrum Myrvik

Tommy Myrvik

Boligen

Strandvegen 7D
7802 NAMSOS

5007-65/1894/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av
dusjbatteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: E-consult

Beskrivelse av arbeidet: Opplegging av mobilstyrt innendørs belysning (takskinne)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

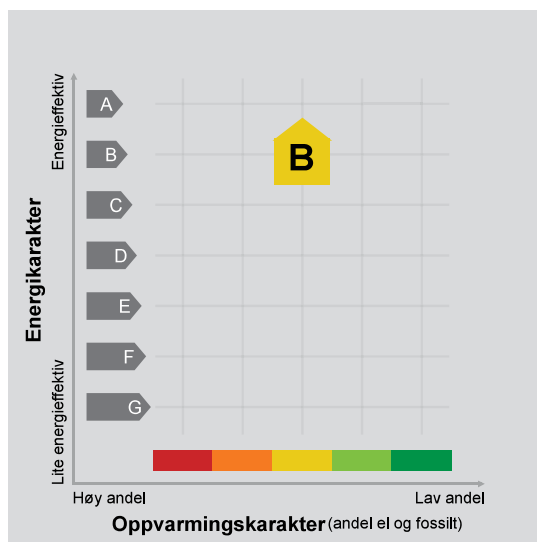
♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Strandvegen 7D
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1894
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300933825
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	dbe1917a-0b8e-4ab3-a6e5-573a3d6a10ea
Dato	06.03.2024
Innmeldt av	Grande entreprenør as v/ JARDAR FISKNES



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandvegen 7D

Postnummer: 7802

Sted: NAMSOS

Kommune: Namsos

Bolignummer: H0102

Dato: 06.03.2024 8:26:15

Energimerkenummer: dbe1917a-0b8e-4ab3-a6e5-573a3d6a10ea

Kommunennummer: 5007

Gårdsnummer: 65

Bruksnummer: 1894

Seksjonsnummer: 0

Festennummer: 0

Bygningsnummer: 300933825

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	74 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	185 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	171,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,89 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	135 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) 0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,48
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,52
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Værnes (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Grande entreprenør as
Navn person	Jardar Fisknes
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	19,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	88,6 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	70,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	70,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 222 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivarer	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	5 187 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivarer	0 kWh/år
Totalt	5 187 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,5 %

Nabolagsprofil

Strandvegen 7D - Nabolaget Lavika vest/Prærien midtre - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

HaBu	3 min	0.3 km
Linje 609, 665, 782		
Namsos lufthavn	11 min	

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	10 min	0.8 km
217 elever, 12 klasser		
Namsos barneskole (1-7 kl.)	6 min	2.4 km
189 elever, 12 klasser		
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	2 km
245 elever, 17 klasser		
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	2.6 km
155 elever, 14 klasser		
Olav Duun videregående skole	9 min	3.3 km
852 elever		

Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	7 min
Samfunnshuset	13 min

«Er kun et steinkast unna alle fasiliteter i byen. Kino, hotell, utesteder, butikker, skoler, barnehager og fritidsområder!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

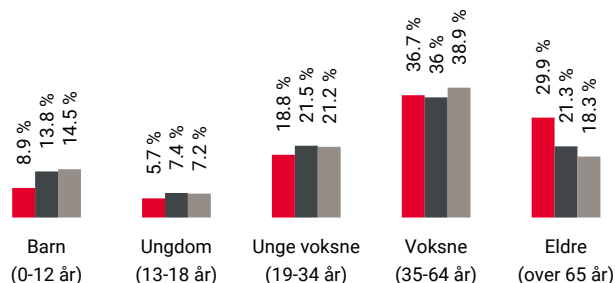
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lavika vest/Prærien midtr...	836	491
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	17 min	1.5 km
41 barn		
Vestbyen barnehage (1-5 år)	17 min	1.5 km
22 barn		
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	3 min	1.5 km
41 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Coop Extra Verftsgata	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽ Lissmoen ballbane 8 min
Ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 9 min
Fotball 0.7 km

🚲 Care Namsos 16 min

🚲 Træn Namsos 19 min

Boligmasse



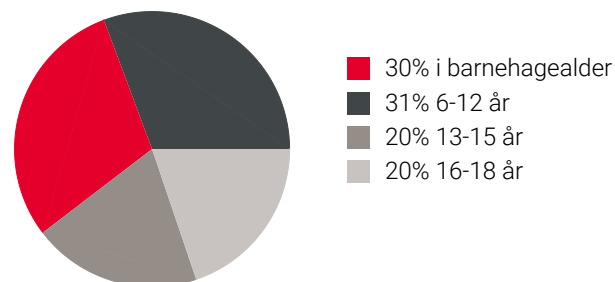
■ 34% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 23% blokk
■ 25% annet

Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter 10 min

🏪 Apotek 1 Namsos 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

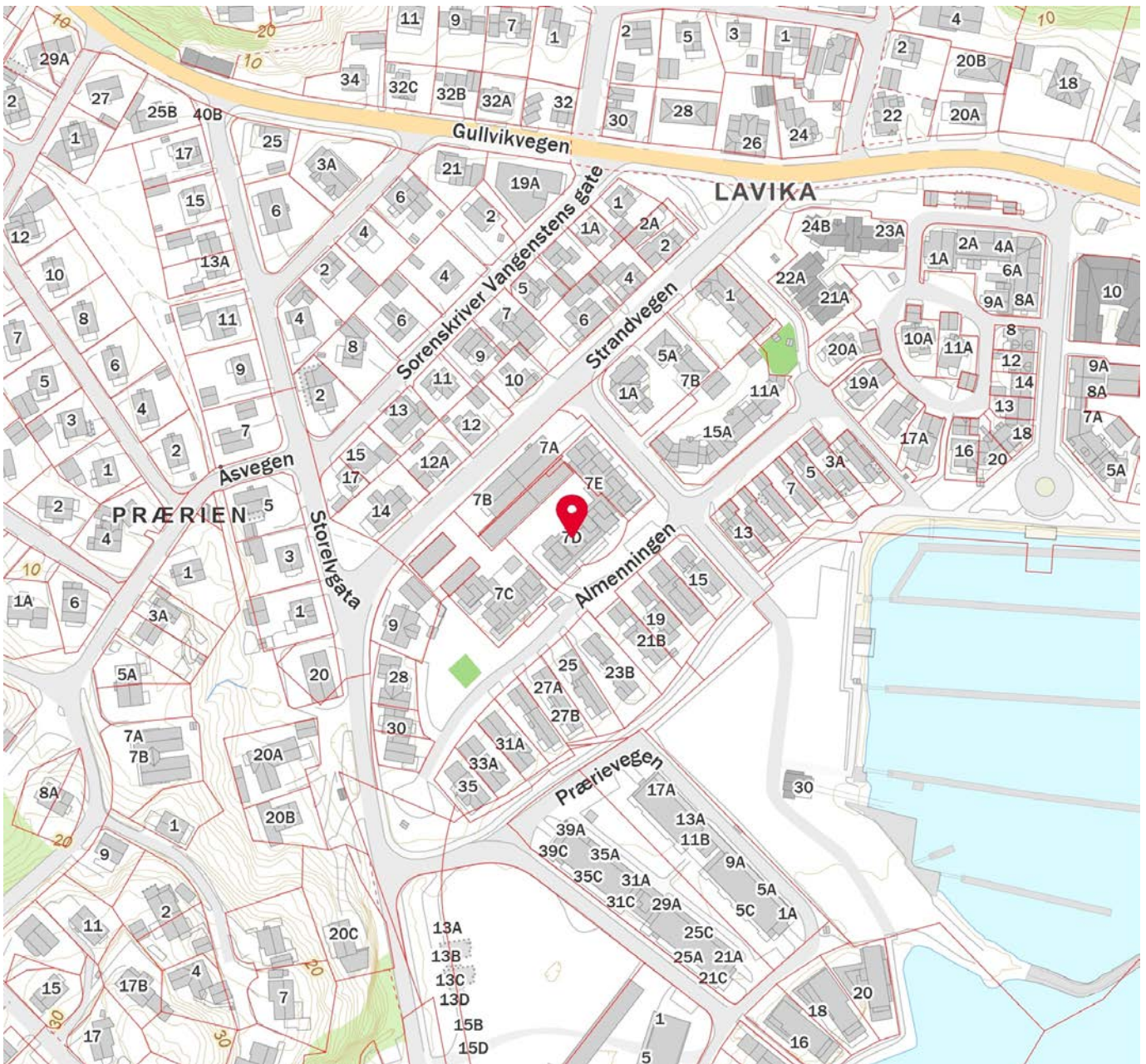
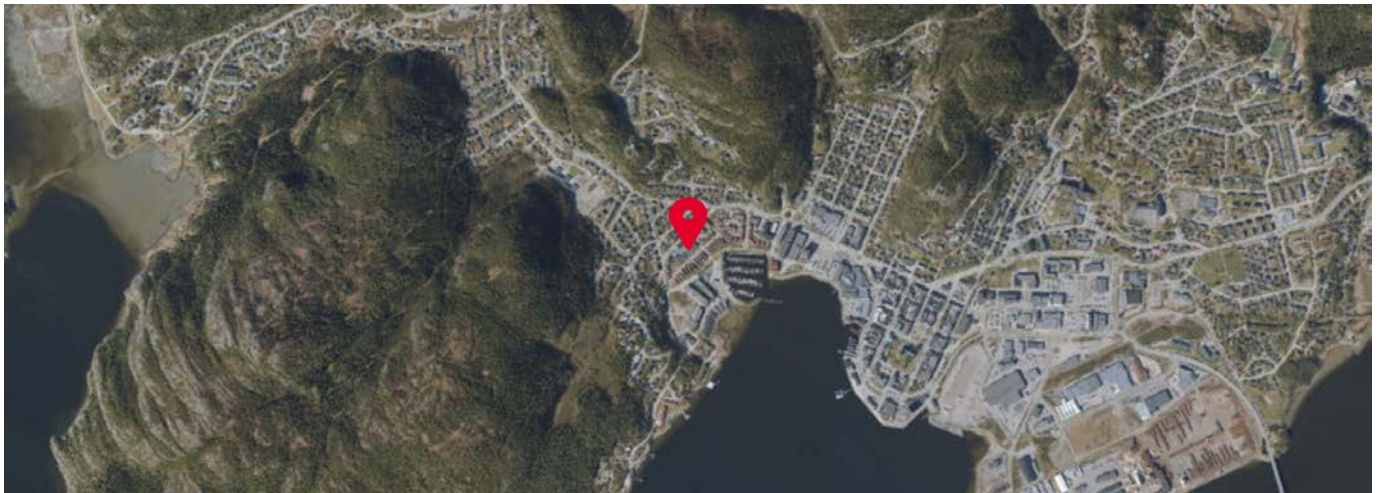


0% 49%

■ Lavika vest/Prærien midtre
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 29.12.25 Side 1 av 2

Borettslaget Strandveien	Vår ref.: 238/2	Fødselsdato eier:
Strandvegen 7 D	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier:
7802 NAMSOS	Eiere: Evy Hildrum Myrvik, Tommy Myrvik	
Organisasjonsnr: 927 548 356	Andelsnr: 2	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 15 234

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	10 068
	Oppvarming	563
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	2 683
	Felleskostnader - fordelt pr areal inkl oppvarming	1 366
Tilleggsytelser:	TV/Internett	554

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	14 205
Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld		9 153
	Oppvarming		563
	Felleskostnader - fordelt pr areal		1 670
	Felleskostnader - fordelt pr enhet		2 231
Tilleggsytelser:	TV/Internett		588

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 034 000	Gjeld siste årsoppg.: 2 034 000
Klient ajourf. lån:	40 476 000	Klient gj. s. årsoppg.: 40 476 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 37762, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.43% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 29.12.2025: 18 804 000

Andel av saldo: 2 034 000

Første termin: 28.02.2022Neste avdrag: 28.11.2031 (siste termin 30.11.2051)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.11.2031 utgjøre ca kr 4 647,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 43201, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 29.12.2025: 21 672 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 07.02.2024Neste avdrag: 07.11.2033 (siste termin 07.11.2063)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fanny Fahsing

Adresse: Strandvegen 7 D

Postnr/-sted: 7802 NAMSOS

Telefon: Mob.: 95879376

E-post: strandvegen7d@gmail.com

Webseite: Bomidt.no

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

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Børnmidt

Dato utkjørt: 29.12.25 Side 2 av 2

Borettslaget Strandveien	Vår ref.: 238/2	Fødselsdato eier:
Strandvegen 7 D	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier:
7802 NAMSOS	Eiere: Evy Hildrum Myrvik, Tommy Myrvik	
Organisasjonsnr: 927 548 356		

5: Restanse felleskostnader pr. 29.12.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 034 000	Andre inntekter:	50
Annen formue:	43 664	Utgifter:	122 391		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	1 356 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	65/1894
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003711670
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.09.2021	Første innflytting:	21.09.2021	SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	74 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				
Fasiliteter:					

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Borettslaget Strandveien. Generalforsamlingen avholdes på møterom på Scandic Rock City **mandag 05.05.2025, klokken 18:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Informasjon fra styret blir fremlagt under møtet.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 10.000,- til styreleder og kr 4.000,- til styremedlem.

Forslag til vedtak: Ny godtgjørelse til styremedlemmer bør følge lønnsoppgjøret, Dette på grunn av at resultatet av fjorårets lønnsoppgjør ble et tillegg på 5,2%.

Vedtak:

Styreleder : kr 10.520,- pr. år
Styremedlem : kr 4.208,- pr. år

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Fanny Fahsing - til 2026
Styremedlem: Eva Birgitte Eilertsen - til 2026
Styremedlem: Bjørn Tangen - til 2025
Styremedlem: Per Olav Reitan - til 2025
Varamedlem: Karin Irene Jørgensen - til 2025

Valgkomité: Brit Brendryen - til 2025
Valgkomité: Evy Hildrum Myrvik - til 2025

5.1 Valg av styreleder

Styreleder : Fanny Fahsing - til 2026 - ikke på valg

5.2 Valg av styremedlem

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Eva Eilertsen - til 2026 - ikke på valg
Styremedlem: Bjørn Tangen - til 2025 - på valg
Styremedlem: Per Olav Reitan - til 2025 - på valg

Det må velges to styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Karin Irene Jørgensen - til 2025 - på valg.

Det må velges ett varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Brit Brendryen - til 2025 - på valg.
Valgkomite: Evy Hildrum Myrvik - til 2025 - på valg.

Det må velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

5.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Strandveien er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

6. INNKOMNE SAKER

Det er kommet forslag om å endre navnet på borettslaget fra Borettslaget Strandveien til Borettslaget Strandvegen, siden vi bor i Strandvegen.

Forslag til vedtak: Vedtak:

Nytt navn på borettslaget blir Borettslaget Strandveien.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	312 816	189 282
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	132 255	141 854
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-36 178 320
Opptak langsiktig gjeld	0	21 672 000
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	0	14 448 000
Inn/utbetaling innskudd	0	40 000
B. Årets endring disponible midler	132 255	123 534
C. Disponible midler UB	445 072	312 816
Omløpsmidler	907 082	693 969
- Kortsiktig gjeld	462 010	381 153
C. Disponible midler	445 072	312 816

Resultat 2024 Borettslaget Strandveien 927548356

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		723 108	444 049	723 000	818 298
Andre leieinntekter		0	-103 248	0	0
Renter		2 529 792	1 197 237	2 529 750	2 397 773
TV/Internett		101 568	59 248	101 568	106 368
Målingsbaserte inntekter		139 992	72 484	140 000	125 000
Andre driftsinntekter		0	120 000	0	0
Sum inntekter		3 494 460	1 789 770	3 494 318	3 447 439
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	23 122	11 561	21 020	23 122
Revisjonshonorar		6 113	5 830	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		60 886	33 445	65 200	67 158
Andre forvaltningstjenester		2 738	2 425	3 000	3 000
Andre fremmede tjenester		15 199	6 000	10 000	20 000
Vedlikehold	2	54 702	19 231	36 000	43 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 374	444	2 000	2 500
TV/Internett		105 568	59 248	101 568	106 368
Forsikring	3	68 040	37 628	71 500	74 578
Energi og strøm		116 744	83 699	150 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Porto		1 144	545	1 000	1 000
Kontingenter		5 912	2 964	9 440	9 440
Kommunale avgifter	4	458 833	196 982	404 000	486 000
Andre driftsutgifter	5	3 632	5 877	5 500	5 500
Bomiljø		1 147	2 022	5 000	5 000
Sum driftskostnader		927 153	467 900	893 228	989 666
Driftsresultat		2 567 307	1 321 870	2 601 090	2 457 773
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		907	213	0	0
Rentekostnad		2 435 958	1 180 229	2 529 750	2 397 773
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-2 435 052	-1 180 016	-2 529 750	-2 397 773
Resultat som overføres fri egenkapital		132 255	141 854	71 340	60 000
Av dette overføres til fond	9	-24 000	-24 000	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Strandveien 927548356

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	4 769 653	4 769 653
Bygninger	6, 12	62 806 667	62 806 667
Sum anleggsmidler		67 576 320	67 576 320
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	71 958	0
Andre kortsiktige fordringer	8	69 280	85 061
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		765 844	608 908
Sum omløpsmidler		907 082	693 969
SUM EIENDELER		68 483 402	68 270 289

Balanse 2024 Borettslaget Strandveien 927548356

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
Fond/ avsetninger	9	71 920	47 920
Opptjent egenkapital		301 216	301 216
Årets resultat		108 255	0
Sum egenkapital		561 392	429 136
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	40 476 000	40 476 000
Borettsinnskudd	11	26 984 000	26 984 000
Sum langsiktig gjeld	12	67 460 000	67 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		155 387	76 602
Annen kortsiktig gjeld		306 623	304 551
Sum kortsiktig gjeld		462 010	381 153
SUM GJELD		67 922 010	67 841 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 483 402	68 270 289

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Fanny Fahsing
Leder_____
Per Olav Reitan
Styremedlem_____
Eva Birgitte Eilertsen
Styremedlem_____
Bjørn Tangen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	22 000	11 000
Arbeidsgiveravgift	1 122	561
Sum	23 122	11 561

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	0	145
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 321	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 346	563
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 205
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	0	210
Løpende drifts- og serviceavtaler	44 035	17 108
Sum	54 702	19 231

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	62 798	34 959
Premie sikringsfond felleskostnader	5 242	2 669
Sum	68 040	37 628

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	265 788	117 692
Eiendomsskatt	193 045	79 290
Sum	458 833	196 982

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	151	323
Bank og kortgebyrer	3 481	3 014
Andre kostnader	0	2 540
Sum	3 632	5 877

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning Strandvegen 7E	Tomt Strandvegen 7E	Bygning Strandvegen 7D	Tomt Strandvegen 7D
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 786 667	2 391 653	29 020 000	2 378 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 786 667	2 391 653	29 020 000	2 378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 786 667	2 391 653	29 020 000	2 378 000
Anskaffelsesår :	2023	2023	2021	2021
Antatt levetid i år :				

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2021 og 2023 for kr 4 769 653,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi inkl omkostninger.

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	71 958	0
Sum	71 958	0

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	0	60 000
Forskuddsbetalt	69 280	25 061
Sum	69 280	85 061

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 24 000,- av årets resultat til fremtidig vedlikehold. Total avsetning er på kr. 71 920,-

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	43201	37762
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.91 %	5.90 %
Betingelser:	3M nibor +1,2%	3 M Nibor +1,2%
Beregnet innfridd:	07.11.2063	28.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	18 804 000
Lånesaldo 01.01:	21 672 000	18 804 000
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	21 672 000	18 804 000
Saldo 5 år frem i tid:	21 672 000	18 804 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 300 000	3 300 000
	2	3 120 000	6 240 000
	1	2 874 000	2 874 000
	4	2 667 000	10 668 000
	1	2 340 000	2 340 000
	1	2 334 000	2 334 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 274 000	2 274 000
	4	2 034 000	8 136 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 37762 har første avdrag 28.11.2031 med kr 121 968	4	2 667 000	5 766
	4	2 034 000	4 398
	1	2 274 000	0
	1	2 310 000	0
	1	2 334 000	0
	1	2 340 000	0
	1	2 874 000	0
	2	3 120 000	0
	1	3 300 000	0

Lån 43201 har første avdrag 07.11.2033 med kr 179 107

1	3 300 000	9 091
2	3 120 000	8 595
1	2 874 000	7 917
1	2 340 000	6 446
1	2 334 000	6 430
1	2 310 000	6 364
1	2 274 000	6 264
4	2 034 000	0
4	2 667 000	0

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	26 984 000	26 984 000
Sum	26 984 000	26 984 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr.67 460 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 67 576 320,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Strandveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Strandveien

Styreleder	Fanny Fahsing (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Eva Birgitte Eilertsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Bjørn Tangen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Per Olav Reitan (sign.)	09.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Steinkjer, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Strandveien mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - møterom på Scandic Rock City.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Det var 11 fremmøtte. 9 var stemmeberettigede. Det var en med fullmakt.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Fanny Fahsing ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Evy Hildrum ble valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Bjørn Arne Tangen og Reidun Beate Thorsen ble valgt til å underskrive protokollen.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. STYRETS INFORMASJON

Informasjon fra styret blir fremlagt under møtet.

Vedtak:

Årsmelding for Borettslaget Strandveien 2024

Styret har i perioden bestått av:

Fanny Fahsing, leder

Eva Eilertsen, styremedlem

Bjørn Arne Tangen, styremedlem

Per Olav Reitan, styremedlem

Karin Jørgensen, varamedlem

Styret har avholdt 5 ordinære styremøter, men har i tillegg brukt elektronisk kommunikasjon når det har vært behov.

Av saker vi har behandlet i 2024 kan nevnes:

- Henvendelse til Sebo om oppfølging etter ferdigbefaring i 2023
- Vedlikehold av fellesarealer (inkl. beising av svalgang i 7D)
- Gjennomgang av regnskap
- Avklaring med Sebo om IN-ordning
- Henvendelser om avrenning av varmpumpe
- Avstengning mellom byggene
- Felles høstdugnad
- Forskjønnelse av utearealer
- Vedlikehold av takrenner og nedløp
- Budsjettarbeid
- Punkter til ettårsbefaring for 7E

Vi hadde et beboermøte i februar for å bli kjent med de nye andelseierne i 7E, samt orientere om vedtekter og husordensregler. Vi har også hatt en høstfest i september, der vi inviterte beboerne i 7C.

Økonomien var ved årsskiftet god.

Namsos 23.04.25

Fanny Fahsing, Leder

Vedtak:

Styrets informasjon enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 10.000,- til styreleder og kr 4.000,- til styremedlem.

Vedtak:

Ny godtgjørelse til styremedlemmer bør følge lønnsoppgjøret, Dette på grunn av at resultatet av fjorårets lønnsoppgjør ble et tillegg på 5,2%.

Vedtak:

Styreleder : kr 10.500,- pr. år

Styremedlemmer : kr 4.200,- pr. år

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder : Fanny Fahsing - til 2026 - ikke på valg

Vedtak:

Fanny Fahsing sitter som leder til generalforsamlingen i 2026.

5.2 Valg av styremedlem

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Eva Eilertsen - til 2026 - ikke på valg

Styremedlem: Bjørn Tangen - til 2025 - på valg

Styremedlem: Per Olav Reitan - til 2025 - på valg

Det må velges to styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Bjørn Arne Tangen tar gjenvalg som styremedlem til 2027.

Evy Myrvik valgt som styremedlem til 2027.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Karin Irene Jørgensen - til 2025 - på valg.

Det må velges ett varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Øivind Myrvik valgt som varamedlem til 2026.

5.4 Valg av valgkomitè

Valgkomite: Brit Brendryen - til 2025 - på valg.
Valgkomite: Evy Hildrum Myrvik - til 2025 - på valg.

Det må velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vedtak:

Brit Brendryen tok gjenvalg for ett år til 2026.

Per Olav Reitan valgt for ett år til 2026.

5.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Strandveien er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Borettslaget ønsker å delta på årets generalforsamling, men må avvente til dato er satt før styret prøver å få sendt en representant.

6. INNKOMNE SAKER

Det er kommet forslag om å endre navnet på borettslaget fra Borettslaget Strandveien til Borettslaget Strandvegen, siden vi bor i Strandvegen.

Vedtak:

Vedtak:

Nytt navn på borettslaget blir Borettslaget Strandvegen.

Protokoll for Borettslaget Strandveien

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fanny Fahsing (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Evy Hildrum Myrvik (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Reidun Beate Thorsen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Tangen (sign.)	06.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Strandveien torsdag 23.05.2024 kl. 19:00 - Møterom Rock City.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

Det var 9 fremmøtte. 7 var stemmeberettigede. Det var ingen med fullmakt.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Fanny Fahsing ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Evy Hildrum ble valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Øivind Myrvik ble valgt til å skrive under protokoll.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. STYRETS INFORMASJON

Informasjon fra styret blir fremlagt under møtet.

Vedtak:

Styrets informasjon ble enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 5000 pr. år for styreleder og kr 2000 pr. år for styremedlemmer.

Vedtak:

Styreleder : kr 10.000,- pr. år
Styremedlem : kr 4.000,- pr. år

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder : Fanny Fahsing - til 2024 - på valg

Det må velges styreleder for 2 år

Vedtak:

Fanny Fahsing takket ja til gjenvalg som styreleder til 2026.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Åse Helene Rønning - til 2024 - på valg
Styremedlem: Bjørn Tangen - til 2025 - ikke på valg
Styremedlem: Per Olav Reitan - til 2025 - ikke på valg

Det må velges ett styremedlem for 2 år

Vedtak:

Eva Eilertsen valgt som styremedlem til 2026.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Karin Irene Jørgensen - til 2024 - på valg.

Det må velges ett varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Karin Irene Jørgensen tok gjenvalg som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomite: Brit Brendryen - til 2024 - på valg.
Valgkomite: Evy Hildrum Myrvik - til 2024 - på valg.

Det må velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vedtak:

Brit Brendryen og Evy Hildrum tar gjenvalg for 1 år.

5.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Strandveien er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende en delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak:

Ingen fremmøtte kan stille på generalforsamlingen.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN)

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar muligheten for IN i Borettslaget Strandveien, noe som gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned på den delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen. Dermed får andelseieren redusert sine månedlige fellesutgifter. Saken krever generelt flertall for å vedtas.

Det anbefales å ta med informasjon om at borettslaget har IN-ordning i vedtektene. Dette krever 2/3-flertall. Se eventuelt sak 6.2

Denne saken har to vedlegg;

- * Utdrag fra artikkel "Til deg som sitter i styret med høy andel fellesgjeld" fra Kommunal- og regionaldepartementet
- * Notat angående IN utarbeidet av Boligbyggelaget Midt

Vedtak:

Det vedtas mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld i Borettslaget Strandveien.

6.2 Vedtektsendring - Individuell nedbetaling

Om sak 6.1 ikke blir vedtatt, vil sak 6.2 utgå.

Det anbefales at Individuell nedbetaling vedtektsfestes. Dette krever 2/3-flertall.

Vedtak:

Tilføyes vedtektene:

§1-3) IN-ordning

Borettslaget Strandveien vil etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) når det kommer en interessent på de usolgte enhetene som ønsker å kjøpe med IN-ordning. Utbygger vil dekke etableringskostnaden, samt den årlige premien i 3 år fra og med etableringen.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere IN ordningen med disse forutsetningene.

Protokoll for Borettslaget Strandveien

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fanny Fahsing (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Evy Hildrum Myrvik (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Øivind Myrvik (sign.)	30.05.2024

VEDTEKTER

For Borettslaget Strandveien org.927 548 356 tilknyttet Boligbyggelaget Midt.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.06.21, endret 23.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget med gårds- og bruksnummer 65/1894 ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Verdal kommune. Borettslaget kan senere utvides med flere andeler og bruksnummer.

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

1-3 IN-ordning

Det er vetatt mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld i Borettslaget Strandveien.

Borettslaget Strandveien vil etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) når det kommer en interessent på de usolgte enhetene som ønsker å kjøpe med IN-ordning. Utbygger vil dekke etableringskostnaden, samt den årlige premien i 3 år fra og med etableringen.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjoner eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, kan eie tjue prosent av andelene i tillegg som kan eies etter § 4-2 første ledd

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Tomten i sin helhet er fellesareal, hvor borettslaget eier tomten. Hver andel innehar eksklusiv bruksrett til nærmere avgrenset uteområde utenfor hvert hus iht bruksrettsplan som er vedlegg til disse vedtekter, vedlegg 1 Hver enkelt andelseier skal stille og kan benytte seg av tomten som sin egen, dog i tråd med borettslagets vedtekter og husordensregler. Det må ikke foretas endringer som er vesentlige og er til ugunst for naboer eller området.

4-2 Parkering

Parkering i egen carport.

4-3 Lading av elektriske kjøretøy

(1) Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.

(2) Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges:

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.
- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

(3) Ønskes det høyere ladehastighet enn det infrastrukturen i borettslaget tilsier, og dette medfører endringer i det elektriske anlegget, må alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

(4) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget.

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

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

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

4-5 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Jfr vedtektenes pkt 4-1 (6) disponerer hver andel en nærmere definert andel av fellesarealet eksklusivt. Med eksklusivt forstås at andelseier kan benytte, beplante og møblere iht nærmere definerte husordensregler.

(2) Det skal for øvrig praktiseres tilgang for ferdsel i alle fellesarealer, særlig med tanke på barn og lek.

(3) Andeleiere vil parallelt med bruksretten også overta vedlikeholdsplikten for det definerte utomhusarealet (ref pkt 5-1)

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 karmmer.

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

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

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

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

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

(8) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

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

Eventuell sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

De andelene som er solgt fra utbygger med innglassing, er det borettslaget som har vedlikeholdet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Midlertidige bestemmelser

Utbyggingsprosjektet Borettslaget Strandveien er planlagt gjennomført i flere trinn. Utbygger, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinnene.

Inntil hele prosjektet /borettslaget er utbygd innehar utbygger grunnbokshjemmel og råderett over ikke utbygde arealer.

Inntil hele borettslagets andeler er overtatt og innlemmet i borettslaget har utbygger rett til å sitte i styret i borettslaget.

Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre evt utvidelse av andeler uten innsigelser fra øvrige andelseiere.

Styret i borettslaget kan utvides etter hvert som borettslaget utvides.

Det kan ikke foretas endringer av borettslagets karakter som er av en slik art at det påvirker de ikke overtatte andeler.

Disse midlertidige bestemmelser kan bare slettes etter bekreftelse fra utbygger.

Returneres til:

ALFA-SENTERET AS
BIERKHOLTUNET 1-26
7800 NamsosSkjøte¹⁾

TINGLYST

19 JUNI 2001 3211

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
1703	Namsos	65	1403			
		65	1404			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☒ V Forretning/kontor ☒ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 849.625,-				Utløst til salg på det frie marked		
				☐ Ja ☐ Nei		
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn			Ideell andel	
0 0 9 4 2 8 7 5 9 6 7		Namsos kommune				
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn			Fast bosatt i Norge	Ideell andel
0 0 9 7 9 9 6 4 5 9 5		Alfa-senter AS			☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
I forbindelse med kjøpet av gnr. 65 bnr. 1404 har kjøperen Alfa-senteret AS akseptert følgende:						
-medlemskap i velforening om boligbygging på eiendommen						
-rett for Namsos kommune til vann- og kloakkledning						
-opparbeidelse av tomteareal						
-selger uten ansvar for bygggrunnen						
Forøvrig vises til kjøpekontrakt godkjent av Namsos kommune den 04.04.2001.						
Festekontrakten kan sluttas						



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Namsos 6.06.09

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



NAMSOS KOMMUNE

Ordfører

Snorre Ness

Snorre Ness
ordfører

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

VI BEKREFTER AT NÆRVÆRENDE GJEN-
PART ER IDENTISK MED ORIGINALEN.
SPAREBANKEN MIDT-NORGE

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	



Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjjelte

Plan- og byggesak

JONARK AS
Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/9686-9		Inger Lyng	907 83 728	20.09.2021

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-10 tredje ledd

Byggested:	Strandvegen 7	Gnr/Bnr:	65/1894
Tiltakshaver:	SEBO BOLIGER AS	Adresse:	Moafjæra 12, 7606 Levanger
Ansv. søker:	JONARK AS	Adresse:	Pb 435 sentrum, 7801 Namsos
Tiltakets art:	8 leiligheter, byggetrinn 2	Bruksareal:	1353 m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 19.11.2020 (IG1 – byggetrinn 2)

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt den 16.09.2021

Søknaden er vedlagt; gjennomføringsplan

Gjenstående arbeid:
Byggetrinn 3.

Søknaden omfatter:
Alle arbeider for byggetrinnet (byggetrinn 2) er ferdigstilt.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet at det ikke er feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, og at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og

bygningslovens § 20-10 tredje ledd midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Gebyr:

Hva:	Antall:	Gebyr:	Gebyrregulativ:	Sum:
Midlertidig brukstillatelse byggetrinn 2	1	2 250	pkt.7a	2 250

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

Vår ref. 2020/9686-9 bes oppgitt ved henvendelse.

Hilsen

Kjeld Erik Sandbakken
Leder plan og byggesaker

Inger Lyng
saksbehandler

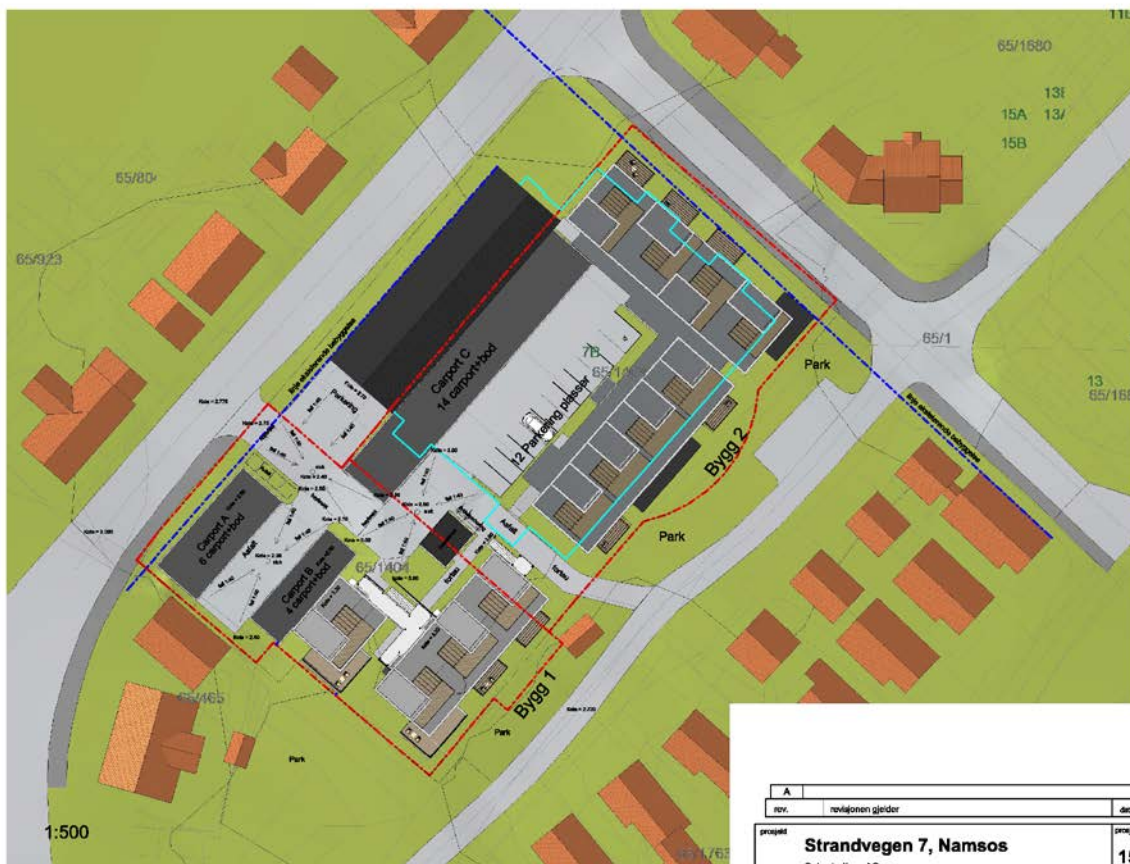
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere:

SEBO BOLIGER AS Moafjæra 12 7606 LEVANGER

Interne kopimottakere:

Marita Fjær Økonomiavdelingen
Tomas Haugum Kommunalteknikk



1:500

- Eiendomsgrense
- Eksisterende bygg-Rives
- Linje eksisterende bebyggelse

Tegningen tilhører JONARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse.

A				
rev.	revisjonen gjelder	dato	utført	kontr.
prosjekt	Strandvegen 7, Namsos		prosj. nr.	oppr. ansv.
	Sebo boliger AS		15065	JMO
tegning	Situasjonsplan		tegnet av:	SVD
	A3		avst. hurt.	
			dato: 13.02.19	best. hurt.
			sign. status	indrappl. AS
			FORPROSJEKT	indicated
			sign. formål	A3
JONARK AS Verftgata 28 7800 Namsos Tlf 971 73 213 - 905 90 420 post@jonark.no		teg. ark	01.02	rev.
				A

13.04.2019 13.01.47

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	16	Bruksnr:	1894	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Strandvegen 7D, 7802 NAMSOS						
Dato:	01.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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





Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

" Delendring Vestre Havn – Strandvegen 7"

Delendring/detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	02.03.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.08.2016
Dato for Kommunestyrets vedtak:	26.10.2016

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene:

Gnr/Bnr	
65/1403	65/1768
65/1404	65/1764
65/465	65/1763
65/840	65/1762
65/1814	65/1761
65/1750	65/1760
65/1813	65/1759
65/1805	65/1758
65/1776	65/1
65/1775	

2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
b. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111
c. Lekeplass	BLK	1610
d. Øvrig kommunalteknisk anlegg	BKT	1560
e. Energianlegg	BE	1510

§ 12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg	SKV	2011
b. Fortau	SF	2012
c. Parkeringsplasser	SPP	2082
d. Gangveg	SGG	2016

§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

a. Park	GP	3050
---------	----	------

3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur	H410
Høyspenningsanlegg	H370
Frisikt	H140

4 Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.2 Tekniske anlegg og håndtering av vann og avløp må være planlagt og avtalt med Namsos kommune før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.3 Lekeplasser og andre offentlige oppholdsareal skal være ferdigstilt før brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.
- 4.4 Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres geoteknisk prosjektering og utføres grunnundersøkelser jfr. geoteknisk notat 417914-RIG-NOT-001 datert 17.03.16. Geoteknisk prosjektering skal også omfatte utomhusområder og ledningsanlegg.
- 4.5 Felles avfallsløsning skal opprettes i henhold til MNA (Midtre Namdal Avfallsselskap IKS) sine retningslinjer angående plassering og størrelse.
- 4.6 Bebyggelse merket for sanering skal rives og opprydning være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for BKS2.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

5.2 Definisjoner:

DEFINISJON:
AREAL, MØNE-
OG GESIMS-
HØYDE. Viser til Byggteknisk forskrift §5-9 med veileder H-2300B «Grad av utnyttning 1/2014».Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.

DEFINISJON:
TAKTYPER Viser til Sintef Byggforsk artikkel 525.002 avsnitt 21. «Flate tak defineres vanligvis som tak med fall mindre enn 6° (1 : 10)»

5.3 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med:

- Utomhusplan som viser plassering av bebyggelse, garasje, parkeringsplasser og veger.

5.4 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

- Max. 1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten
- 0,5 plass for utleieenhet
- Min. 1 sykkelplass pr. boenhet

5.5 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

5.6 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «*Lov om kulturminner § 8, annet ledd*»

5.7 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/2012.

5.8 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Utkraginger, balkonger og terrasse på grunn kan plasseres innenfor anvist byggegrense. Dersom ikke annet er vist skal PBL § 29-4 være gjeldende.

5.9 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelig til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer være i henhold til TEK10.

5.10 Generelt

Etter ikrafttredden av disse bestemmelser, er det ikke tillat ved private servitutter å opprette forhold som strider mot overstående bestemmelser.

6 Bebyggelse og anlegg – BKS1 / BKS2

- 6.1 Boligene innenfor planområde BKS1 / 2 skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse, garasje/carport og sportsbod. Nye boliger skal ha flate tak eller pulttaks form, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten av området fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- 6.2 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2 og maksimal byggehøyde på kote 12,5.
- 6.3 Bebyggelsen kan bygges i 3 etasjer, hvorav tredje etasje maksimalt kan være 1/3 av bygningens totale fotavtrykk.
- 6.4 Utnyttelsesgrad innenfor BKS1/BKS2 er max %-BYA: 70% og antall egne boenheter etter utbygging skal være minimum 26 boenheter.
- 6.5 For garasje/carport skal gesimshøyden ikke overskride 4m.

6 Bebyggelse og anlegg – BKS3

- 7.1 Boligene innenfor planområde BKS3 skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse, garasje/carport og sportsbod. Boligene skal ha salttaks form.
- 7.2 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på kote 3.2 og maksimal byggehøyde på kote 12,5.

- 7.3 Bebyggelsen kan bygges i 2 etasjer.
- 7.4 Maksimal utnyttelsesgrad max %BYA= 50%
- 7.5 For garasje/carport skal mønehøyden ikke overskride 6,5m og gesimshøyde 3m.

8 Bebyggelse og anlegg – BFS1 / BFS2

- 8.1 Boligene innenfor planområde BFS1 og BFS2 skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse, garasje/carport og sportsbod. Boligene skal ha salttaks form.
- 8.2 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på kote 3.2 og maksimal byggehøyde på kote 12,5.
- 8.3 Maksimal utnyttelsesgrad max %BYA= 50%
- 8.4 For garasje/carport skal mønehøyden ikke overskride 6,5m og gesimshøyde 3m.

9 Bebyggelse og anlegg - Lekeplass

- 9.1 Innenfor området kan det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Områdene er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet.
- 9.2 Lekeplassen skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Lekeplassen skal minimum utstyres med:
 - Sandkasse
 - Sittebenk
 - Huskestativ

10 Bebyggelse og anlegg – Øvrig kommunaltekniske anlegg

- 10.1 Innenfor området, BKT, er det oppført eksisterende kommunaltekniske anlegg og skal kun nyttes til dette formålet.

11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg

- 11.1 Atkomstveger i boligområder utformes på de myke trafikanters premisser.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau

- 12.1 Fortau, SF1 og SF2, skal etableres i henhold til reguleringsplanens dimensjoner.

13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering

- 13.1 Parkeringsplasser, SPP, er felles for beboere i Seilmakergata, som gjesteparkeringsplasser.

14 Grønnstruktur - Park

- 14.1 Innenfor området kan det tillates oppført parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område. I området tillates det ikke oppført bygninger.

15 Hensynssoner i reguleringsplan

- 15.1 H140_1 og H140_2 er avsatt til frisiktsone, iht. Statens vegvesen "Veg- og gateutforming – håndbok N100". Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Enkeltstående trær i sikktrekanten skal plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt under høyde 2.7m fra veiens 0-punkt.
- Utkrager og balkonger kan oppføres innenfor frisiktsone i høyder over 2.7m målt fra primær- og sekundærveis 0-punkt.
- 15.2 H370_1 er avsatt til eksisterende høyspenningsanlegg og innenfor dette området skal det ikke oppføres bygninger eller andre tiltak som kommer i konflikt med høyspenningsanlegget.
- 15.3 H410_1 og H410_2 er avsatt til hensynssone for eksisterende kommunal infrastruktur. Innenfor disse områdene skal ikke bygninger eller andre tiltak som kommer i konflikt med infrastrukturen oppføres, uten at følgende krav er innfridd:
- H410_1 flyttes til ny trase eller det gjennomføres tiltak som muliggjør bygging over infrastruktur, etter avtale med Namsos kommune.
 - Armert støttemur, f.eks. som en del av bygningskonstruksjon, legges på samme nivå som infrastruktur (H410_1 og / eller H410_2) under bakken. Det skal være minimum 5m netto arbeidsbredde rundt underliggende infrastruktur og god tilgjengelighet på området.

Namsos kommune 02.03.2016

Rev.: 1

Siste rev.: 16.08.16

Utarbeidet av:

Nils Sigurd Klykken





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandvegen 7D
7802 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre