

aktiv.



Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA

**Ranemsletta - Tiltalende
hjørneleilighet (104 kvm) i 1. etg.
3 stk. soverom | Stor sørvendt
terrasse | Carport og utebod**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 494 100,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 995 490,-
Felleskostn.: Kr 8 409,-
Selger: Bjørg Kari Opdahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 104/110 kvm
Tomtstr.: 2505.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 84
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1706260036

Hjørneleilighet (2005) Attraktiv størrelse 104 m² 3 stk. soverom Carport og utebod.

Velkommen til Haugomvegen 38

Attraktiv hjørneleilighet beliggende i 1. etg. med stor sør vendt terrasse. Carport og utebod.

Noen kvaliteter:

- Attraktiv leilighet størrelse på 104 kvm BRA-i.
- 3 stk. soverom
- Stor sør vendt veranda på ca. 19 kvm
- Gode lys og solforhold
- Veldrevet og populært borettslag
- Carport og utebod
- Solskjerming montert på stue og kjøkken
- Ny varmepumpe (2024)
- Svært sentral beliggenhet med gangavstand til butikk, cafe, kommunesenter m.m.

Felleskostnader:

Kr 8 409,- pr. måned inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, altibox, plenklipping/brøyting, vedlikehold, heis, energi i fellesareal m.m.

Sjelden sjanse på sentral beliggende leilighet i attraktiv størrelse på 104 kvm. Velkommen til hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
.....	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	64
Opplysninger fra forretningsfører	67
Innkalling til generalforsamling 18.03.2026	69
Oppsummering fra styret for 2025	71
Årsregnskap for 2025	75
Referat fra generalforsamling 18.03.2026	84
Nedbetalingsplan	85
Vedtekter	86
Husordensregler	94
Tegninger mottatt fra kommunen	96
Midlertidig brukstillatelse	100
Ferdigattest carport	101
El-opplysninger fra Tensio	102
Opplysninger pipe/ildsted	103
Bebyggelsesplan	104
Bestemmelser til bebyggelsesplan	105

Haugomvegen 38

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, bod.

BRA-e: 6 kvm Bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

2505.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Attraktiv beliggende hjørne leilighet i etablert og populært borettslag. Leiligheten ligger i første etasje. Fra leiligheten er det kort gåavstand til Ranemsletta hvor du har butikker, cafe, kommunesenter m.m. Her bor du i et rolig nabolag med trivelige omgivelser og gangavstand til skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 1.5 km

Gammelstua friluftsbarnhage (1-5 år) 4.9 km

Skage barnehage (1-5 år) 11.7 km

Skoler

Overhalla barne- og ungdomsskole 1.5 km

Olav Duun videregående skole 22.8 km

Grong videregående skole 24.2 km

Skolekrets

Overhalla barne- og ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendig:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en markterrasse i impregnert treverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et betongdekke.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe.

TG2

Vinduer:

Det registreres utbuling / fuktskader i innvendige vindusbrett.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er skjevheter i terrassen forårsaket av telebelastning / bevegelser i grunnen.

Overflater:

Det er enkelte slitasjemerker i innvendige gulv, veggplater og i dørkarmer.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dusjvegger er ikke tilpasset slik at disse låses i lukket posisjon.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Det er dårlig sug i kanalen / støy ved maks hastighet.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 15.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 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?

Svar: Ja

Det er fuktskader på et av vinduskarmene på et soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

1. etasje:

Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, bod. Utvendig bod.

Standard

1. etasje:

Gang:

Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue:

Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Parkett på gulv, panelplater på vegger og laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, innfellbare dusjdører, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bod:

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 15.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Toalett på bad er levert av hjelpemiddelsentralen og vil bli demontert til overtagelse og erstattet med et vanlig vegghengt toalett. Kontakt megler for mer info.

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

2024 - Montert solskjerming på stuevinduer og kjøkkenvinduer.

2024 - Ny varmepumpe

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber. Er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i carport. Ellers godt med gjesteparkering.

Solforhold

Gode lys og solforhold. Leiligheten ligger i sør/vest.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 83133296

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhets utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 07.09.2011 - ingen merknad/med merknader.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

494 100 (Andel av fellesgjeld)

2 994 100 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 995 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 004 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 007 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 723 028 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 892 113 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 8 409,- pr. måned inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, altibox, plenklipping/brøyting, vedlikehold, heis, energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Renteutgifter: kr 1 145,-

Avdrag: kr 3 729,-

Driftsutgifter: kr 3 535,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 409

Andel Fellesgjeld

Kr 494 100

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Husbanken

Lånets løpetid (nedbetalingsdato): 01.12.2035

Rentebetingelser: 2,791

Saldo: kr. 5 000 000,-

Andel av saldo: kr. 494 100,-

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 729

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 791

Andel fellesformue

Kr 51 184

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Slettajordet Borettslag

Organisasjonsnummer

988416991

Andelsnummer

5

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.

Regnskap/budsjett

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

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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Iht. husregler:

Trapperom vaskes 1 gang pr. uke + mer dersom det er behov. Det settes opp liste på tavla i trappeom.

Vaktmester er ikke valt eller ansatt. Felles arbeid gjøre på dugnad. Styret leier inn fagfolk når det er behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

Skistad Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 84 i Overhalla kommune. Andelsnr. 5 i Slettajordet
Borettslag med orgnr. 988416991

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5047/44/84:

03.05.2005 - Dokumentnr: 2238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1744 Gnr:44 Bnr:72

Denne eiendom er også utskilt fra gnr.44 bnr.74

01.01.2018 - Dokumentnr: 16603 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1744 Gnr:44 Bnr:84

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.10.2005.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Montering av ildsteder
- Listverk
- Teleinstallasjoner
- Flislegging i trapperom

Selger bekrefter at arbeidene er utført (Ikke montert ildsted men ny varmepumpe fra 2025)

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for carport som et tillbygg til eksisterende carport datert 06.09.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2005.

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 Ranemsletta datert 17.10.2005 og bebyggelsesplan for Haugomtunet datert 26.05.2004 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 750 Visninger per stk.

4 000 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 400 Utlegg fotograf
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

15.04.2026















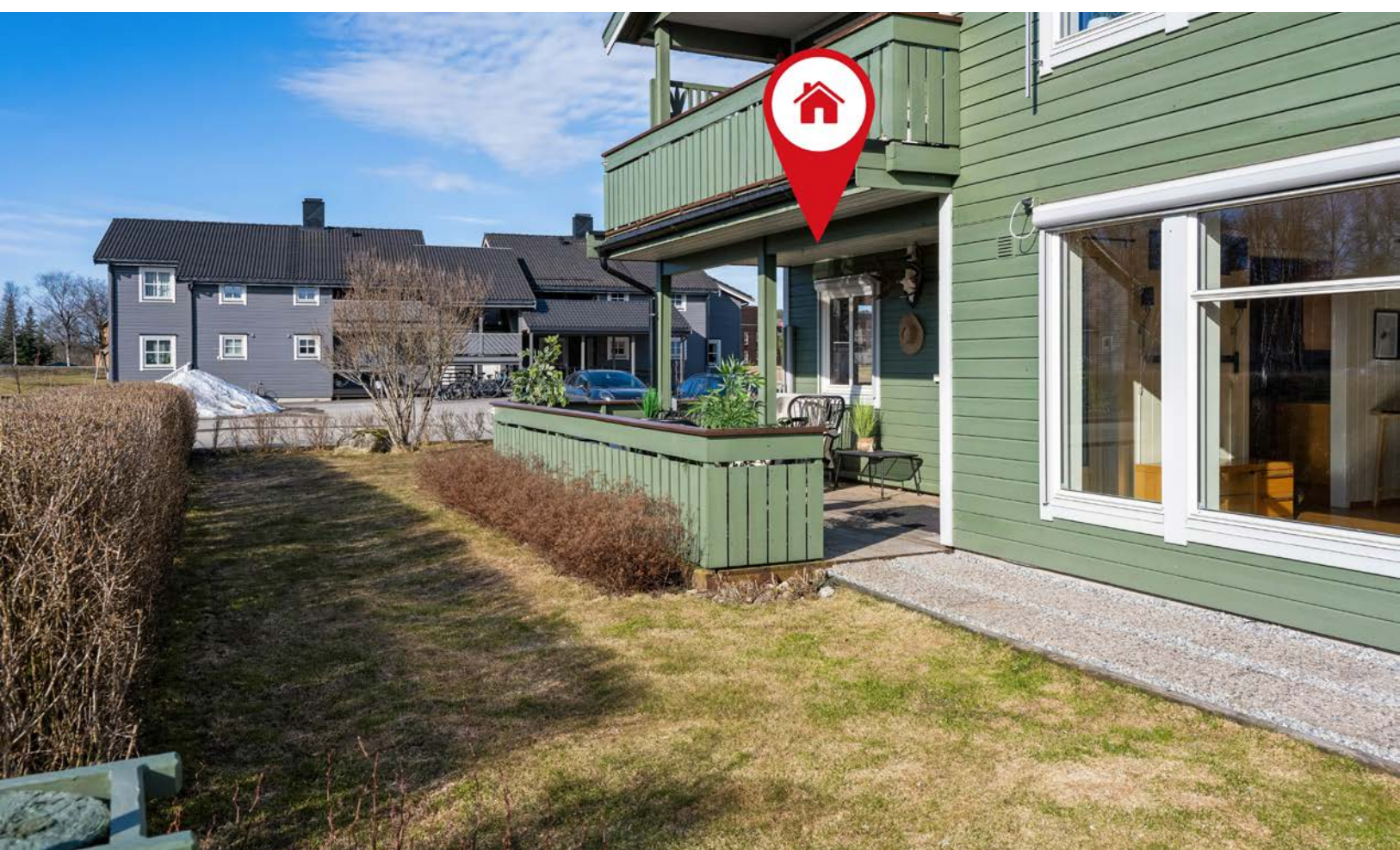














Haugomvegen 38

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Haugomvegen 38 , 7863 OVERHALLA
-  OVERHALLA kommune
-  # gnr. 44, bnr. 84
-  # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 19224-1387

Referansenummer: TX3133

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er etablert en markterrasse i impregneret treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater, panelplater og spilepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er et betongdekke.
Boligen har elementpipe.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dør til nedsenket dusjsone er målt til ca: 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

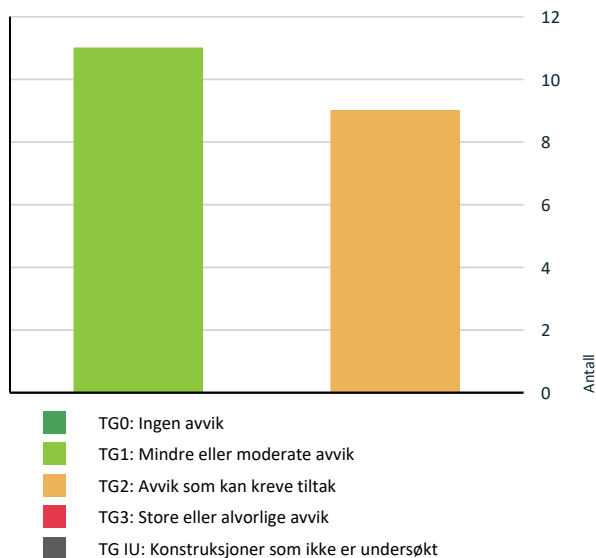
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#) og innredning

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

Boligformål

Standard

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert solskjerming på stuevinduer og kjøkkenvinduer.
2024	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utbuling / fuktskader i innvendige vindusbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vindusbrett / utforingslister må byttes for å lukke avvikene.



Skader i vindusbrett.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i terrassen forårsaket av telebelastning / bevegelser i grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak, skjelheter bør utbedres.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater, panelplater og spilepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte slitasjemerker i innvendige gulv, veggplater og i dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør lukkes selv om bygningsdelene fungerer med disse avvikene.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et betongdekke.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dør til nedsenket dusjsone er målt til ca: 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.



Synlig tettesjikt i sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Dusjvegger er ikke tilpasset slik at disse låses i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik vedr. dusjdører bør lukkes for å unngå vannøsl ut i rommet under dusjing.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig sug i kanalen / støy ved maks hastighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må utføres for å stadfeste tilstand.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Enkelte bruksmerker / slitasje i kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Tilstandsrapport

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.

2005

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?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon av kurs til varmepumpe.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Om mulig bør dokumentasjon på installasjon av varmepumpe innhentes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

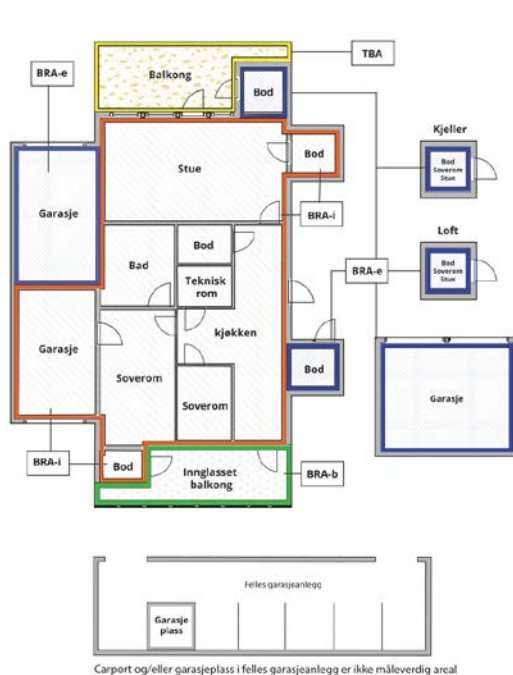
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	104	6		110	19
SUM	104	6			19
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe og solskjerming.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Frode Kvaløsaeter	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	44	84		0	2505.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haugomvegen 38

Hjemmelshaver

Slettajordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SLETTAJORDET BORETTSLAG	988416991	H0101		Opdahl Bjørg Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjerstin Opdahl Skistad

Boligen

Haugomvegen 38
7863 OVERHALLA

5047-44/84/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det er fuktskader på et av vinduskarmene på et soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA

Dato for energimerking
13.04.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-280690

Bygningskategori
Boligblokker

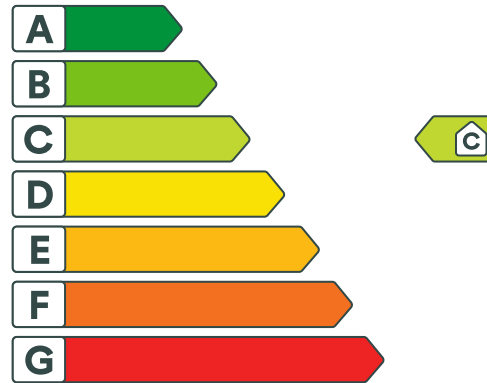
Bygningsnummer
23825538

Gårdsnummer
44

Bruksnummer
84

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
2005

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
110,0 m²

Oppvarmet bruksareal
104,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
174,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 109 kWh



Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA



Detaljering

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



Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Haugomvegen 38 - Nabolaget Ranemsletta/Skogmo - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hildrem Linje 660, 695	3 min 0.2 km
Namsos lufthavn	19 min
Grong stasjon Linje F7	24 min 25.5 km

Skoler

Overhalla barne- og ungdomsskole (1-10 ...17 min 322 elever, 25 klasser	1.5 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	22 min 22.8 km
Grong videregående skole 265 elever	23 min 24.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Overhalla kommunehus	2 min
Spar Overhalla	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

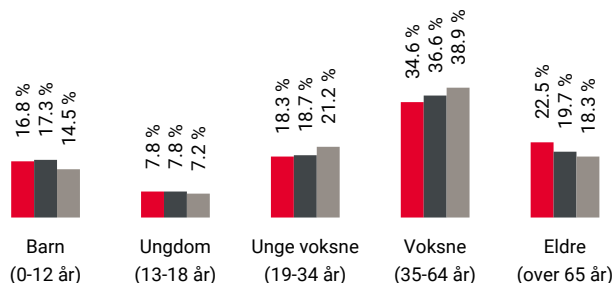
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranemsletta/Skogmo	1 334	620
Overhalla kommune	3 817	1 784
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min 1.5 km
Gammelstua friluftsbarnhage (1-5 år) 41 barn	9 min 4.9 km
Skage barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 11.7 km

Dagligvare

Spar Overhalla	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



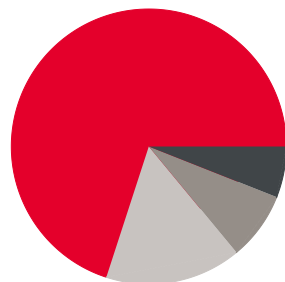
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Ferjemannsvegen balløkke	7 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Gimlehallen	13 min	
	Aktivitetshall	1.2 km	
	Push Treningssenter Grong	23 min	
	Care Namsos	27 min	

Boligmasse

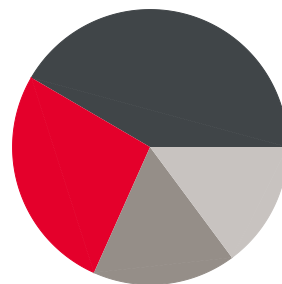


- 70% enebolig
- 6% rekkehus
- 8% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

	Grong Kjøpesenter	22 min	
	Apotek 1 Overhalla	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

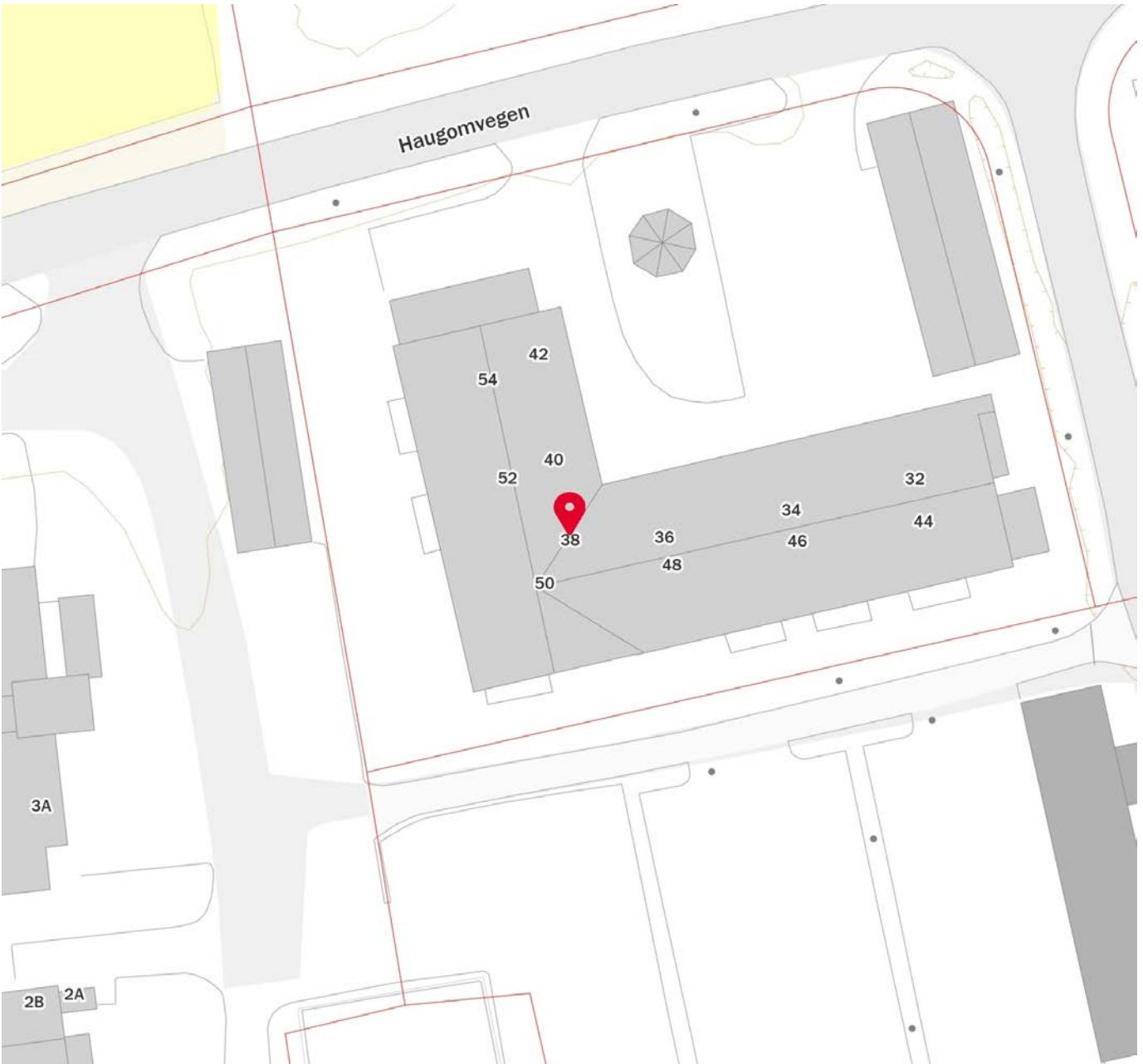



0% 43%

- Ranemsletta/Skogmo
- Overhalla kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

Skistad Regnskap AS

7864 Overhalla

Vår referanse:
1706260036

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
19.03.2026

Megleropplysninger på Haugomvegen 38 - andelsnr. 5 i Slettajordet Borettslag, org.nr. 988 416 991 i Overhalla kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Björg Kari Opdahl	Haugomvegen 38, 7863 Overhalla	26.11.1948

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Björg Kari Opdahl			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Louise Weider	971 38166	louise.weider@ntcbb.no		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	44	84		Overhalla	
Borettslagets org.nr:	988416991		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisennr. Gjensidige 83133296				
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisennr. Norsk hussopp forsikring		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger leiligheten				
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

må kjøpe egen bil

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke? Se vedtekte			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		Se vedtekte	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Husbankerv	5000000	01.12.35	2,791	450000	oppstart
2				pr år	
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 10 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 494100 pr. 31.12.25				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 529 429	Hva er andelens andel formue? Kr 51184		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 8409	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	12.	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring kommag, bøyling, anti box, hus, pensjons osv			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Renter 1145, avdrag 3729, driftsutg. 3535					
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringselskap?			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	830	Andelens renteutgifter kr:	9029
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 4000	Kontonummer for betaling: 8601.13.52881
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Skistad Regnskap AS

Overhalla, 20.03.26
Sted, dato

Annette Helene Skistad
Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

Slettajordet Borettslag
7863 Overhalla

Overhalla 12.mars 2026

Til andelseiere i Slettajordet Borettslag

Innkalling til Generalforsamling 2025

Tid: Onsdag 18.mars kl.18.00 på Sletta Kafè

Sakliste:

- Sak 1. Konstituering
- Sak 2. Styrets oppsummering 2025
- Sak 3. Årsregnskap for 2025
- Sak 4. Innkomne saker – fra styret: Vedtak om forkjøpsrett
- Sak 5. Godtgjøring til styret
- Sak 6. Valg

Vel møtt!

Hilsen styret
v/Louise Weider

Vedlegg:

Styrets oppsummering 2025
Årsregnskap for 2025

NB!

Styret melder sak om vedtektsendring fra 2017 på nytt. Saken gjelder § 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

Du/dere kan gjerne komme med aktuelle saker til diskusjon på Allmøtet – etter Generalforsamlinga.

Slettajordet Borettslag
7863 Overhalla

Styrets oppsummering – 2025

Styrets oppsummering av virksomheten i Slettajordet Borettslag

Slettajordet Borettslag er et andelslag og består av 12 andeler.

Borettslagets virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

Slettajordet Borettslag, med org.nr. 988416991, (gnr.44, bnr. 84) ligger i Overhalla kommune og ble stiftet 27.10.2005.

Borettslagets styre:

Siden forrige generalforsamling 26.mars 2025, har borettslagets styre bestått av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne.

Styreleder: Anne-Louise Weider – (på valg)

Styremedlem: Inger Aa. Øyesvold – (1 år igjen – har søkt om å få fratre styrevervet)

Styremedlem: Jann Oluf Skogmo – (1 år igjen)

Varamedlemmer har vært: Gunn K. Mosand og Tore Risvik
(varamedlemmene velges for 1 år)

- Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved ansettelser i borettslaget.
- Borettslaget har ingen faste ansatte.

Forretningsførsel:

Forretningsførselen utføres av Skistad Regnskap AS – fra 01.05.2013

Revisjon:

Revisjon utføres av In Revisjon AS.

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt:

- Antall styremøter: 7
- Antall saker behandlet: 36
- Antall vedtak: 11
- Antall allmøter: 1

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- **Vedlikehold: Håndrekke og gelender 2.etg.:** Olja (Ovatrol) heile rekka 2 ganger (vått i vått) – utstikkene tatt 3 ganger. Innsida av gelenderet er skrappt og malt ferdig foran alle 5 leiligheter.
- **Ytterdører:** De bør vedlikeholdes – vi innhenter råd om hvordan hos fagfolk.
- **Merking av hoveddør m/nytt skilt: Postbokser.**
- **El-tilkobling/motorvarmere til P-plassene ute:** Dette arbeidet er utsatt p.g.a. tilgang på billig lading på kommunens lade-stasjoner. Lading fungerer ok for dem

som trenger det. Strøm til motorvarmer og kupevarmer kan beboere ta fra kontakt på hagestua.

- **El-tilkobling i carporten:** Det er lagt til rette for el.kobling på 6.plasser. Eierne av plassen bekoster ladeenheten og betaler forbruket og 15 % påslag. Regnskapsfører administrere betalinga av strømmen. 1 ladeenhet er i bruk. Ladeenhet nr.2 er montert, men ikke tatt i bruk ennå.
- **Feing av piper:** Aktuelle/åpne pipeløp, 5 stk. ble sist feid 06.08.2025. Feierne var svært fornøyde med stige-service og reine, fine piper.
- **Hagestua etc.:**
Hagestua og langbordet ute brukes i forbindelse med møter, trivselstreff og dugnader. De kan gjerne brukes og benyttes mer av beboerne – også til private arrangement. Alt er lagt til rette for rullator og rullestol. Vi har hatt noen utfordringer med ovnene i det siste. Vi trenger kanskje nye. Det er skifta dørlås.
- **Nabokaffe:** Nabokaffe hver torsdag kl.13.30 er et trivelig treff som benyttes flittig av de fleste.
- **Jubileum:** De første beboerne flytta inn i Slettajordet Borettslag i nov./des. 2005. 20-årsjubileum ble feira skikkelig 02.12.2025.
- **Adventstreff:** Feires hvert år – i 2025 samtidig med 20-årsjubileet.
- **Varmepumper:** Det er presisert ved vedtak (22/22) at beboere må søke om plassering av varmepumpe og at montering må utføres av fagfolk. I 2025 er det montert i leilighet nr.5, Haugomvegen 38.
- **Salg av andeler:** I løpet av 2025 er det foretatt overføring av eierskap av leilighet med andelsnummer 4, Haugomvegen 52 fra Edel Opdahl til sønnen Vebjørn Opdahl. Edel Opdahl og Peder N.Opdahl skal ha borett så lenge de trenger det. Leilighet med andelsnummer 2, Haugomvegen 54 er solgt til Hanna Agatha Aunet og Ivar Aunet. Forkjøpsretten ble prøvd.
- **P-skilt:** Nye skilt handles hos Trio Media. P-skilt merka m/reservert brukes av hjemmetjenesten og gjester til nr.34.
- **Kodelås:** Dersom flere ønsker kodelås skal det brukes av samme type som allerede er i bruk hos enkelte. Da kan universalnøkkel brukes.
- **TV- og internettpakke – Avtale med NTE – Altibox:** Vi har felles avtale med Torstadtunet – Ny avtale gjelder i 36 mnd fra oktober 2024. Altibox Flex S (nå kr.479,- pr.mnd). Vi samarbeider for å få det billigste tilbudet. Avtalen ble første gang undertegnet av Torstadtunet Sameie og oss 18.06.2021. Skistad regnskapskontor sørger for riktig fordeling av utgiftene.
- **Strømvatle – fellesareal (trappeganger, utelys, carport):** Det er tilbud om Norgespris – fast pris på 50 øre per kWh. Ekspertene mener at vi i Midt-Norge er tjent med å beholde den avtalen vi har. Styret valgte 10.09.2025 å følge det rådet.
- **Økning av fellesutgiftene/husleia:** Pr.01.01.2026 ble fellesutgiftene/husleia økt med fra kr.23,- til kr.75,- pr. leilighet.
- **Dugnader – vår og høst:** På styremøtet 04.04.2022 ble det vedtatt at de som ikke kan delta på dugnad skaffer stedfortreder eller betaler kr.200,- til felleskassen. Vi presiserte at kaffekoking, båltenning etc. er en del av dugnadarbeidet. Styret er imponert over arbeidsinnsatsen, humøret og alle bidragene etter evne/mulighet. Alt av hagearbeid – stell av plen, hekk, gr.saker, trær og blomster blir gjort av beboerne. Imponerende!
Våren 2025 ble det planta et nytt plommetre (Opal), 2 epletrær og hekken ble forlenget med flere alperipsplanter.
- **Oppstillingsplass v/enden av carporten:** Plassen kan brukes til oppstilling av tilhenger eller lignende.

- **Vaktmesterarbeid:** Vi har ikke formell vaktmestertjeneste i borettslaget. Men flere av beboerne bidrar til at **mye** forefallende arbeid blir tatt etter hvert. Det er vi svært takknemlige for.
- **Brannkontroll etc.:** Vår kontakt, Oskar Saugestad er ansatt i NOHA (tidligere Anticimex). Han fortsetter servicen hos oss og har foreslått at vi gjennomfører skikkelig brannøvelse våren 2026.
- **Kontroll av brannslukkingsapparat og røykvarslere (3 og 3 leiligheter er seriekoblet):** Årets kontroll og møte ang. sikkerhetsregler ble gjennomført av Oskar Saugestad 18.11.2025. Vi fikk nye håndholdte brann-slukkings-apparat i 2021. Det er skumslukkere som skiftes hvert 5.år – vi skal altså ha nye i 2026. Alt fungerer greit. Men vi har noen utfordringer med at batteriene til røykvarslere varer kortere enn tidligere. Oskar Saugestad kommer med nye batterier ved behov.
- **Heiskontroll og vedlikehold:** Vi har faste avtaler med Norsk Heiskontroll og TKS Heis AS og samarbeider med Torstadtunet Sameie ang. sikkerhetsrutiner i forhold til heisene. Norsk Heiskontroll kommer 2.hvert år. Heisen er stabil når den blir brukt riktig. TKS Heis AS service hvert år.
- **Ny flatkabel og batteri:** Utskifting av flatkabel og nødbatteri ble utført av Tommy Engebretsen og medhjelper 22.11.2023.
- **Heisalarm:** Våren 2022 la Telenor ned leveranse av fasttelefon i heiser. Vi måtte knytte oss til en alarmsentral 24/7 og undersøkte flere muligheter. Vi tok imot tilbudet fra vår heisleverandør TKS-heis. Avtalen ble signert og trådte i kraft 01.07.2022. Vi samarbeider med Torstadtunet i forhold til heisservice og har felles liste over beboere som kan betjene heisene.
- **Heisen – framtid:** 08.02.2024 fikk vi informasjon fra TKS Heis AS om at kritiske reservedeler til vår løfteplattform/heis ikke lenger vil kunne framskaffes – ny design, teknologi og sikkerhet sida A1 kom på markedet. De anbefalte utskifting av vår A1! Styreleder tok 12.02.2024 kontakt med TKS/Tommy Engebretsen. Han sier at vår heis er solid og at vi kan «slappe av» i forhold til utskifting. Siste kontroll i nov. 2025 fra TKS – alt greit med alarm og heis!
- **Vasking i trappoppgangen:** Avtale med beboere.
- **Jul:** Vi kjøpte ei flott edelgran av Kristian Stene. Den ble plassert på plena foran hagestua.
- **Mus:** Kontroll av musefeller og åtestasjoner – ingen mus.
- **Skadedyr:** Varierende forekomst av sølv- og skjeggkre. Feller og åte utdeles ved behov/ønske. Styret har vurdert å ta kontakt med firma – Pelias v/Johan Jørstad og tar saken opp på årets Generalforsamling.
- **Beredskap:** Alle husstander i Norge blir anbefalt å tenke beredskap, slik at de kan greie seg minst ei uke. I borettslaget har vi nå 17 stk. 20-liters vannkanner fylt opp. De er plassert på plate m/hjul under trappa. 1 stk. kanne for hver beboer (nr.38 har sine kanner i egen bod).
- **Styret forbereder:** Vedlikehold, nyanskaffelser, allmøter, generalforsamling, treff og dugnader.
- **Økonomisk oppfølging:** Styret er svært fornøyd med foretningsføreren vår. Vi har gått igjennom og godkjent alle Resultatregnskap i 2025 og forslag til Driftsbudsjett 2026.

Saker under arbeid og planlegging:

- **Vedlikehold:** Fortløpende vurdering av behov for vedlikehold og dugnadsarbeid. Styret har vedtatt at vår 2026 skal vi leie lift for å rense takrenner og sjekke evt. reparere/skifte ut skjøter der det er behov. Fjerning av mose på takene diskuteres. Hva med behov kontroll av rør-anlegg?

- **Robotklipperen:** Det er behov for nye kabler. Arbeidet gjøres våren 2026.
- **Borettslagets historikk:** Ajourføres jevnlig.

Forsikring: Bygningene er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, Oslo.

Egenandel er kr.10 000,-.

Bygningsforsikringen dekker plutselige og uforutsette skader på bygninger og alle faste installasjoner. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel deles mellom borettslag og beboer og belastes den der skaden har oppstått.

Inngåtte avtaler:

- Kollektiv TV-avtale med NTE bredbånd og Altibox – i samarbeid med Torstadtunet Sameie.
- Norsk Heiskontroll og med servicefirmaet TKS Heis AS.
- Avtale med Torstadtunet Sameie ang. heistelefon.
- Avtale med Ranum drift ang. snørydding, strøing og tømning av hageavfall.
- Avtale med NOHA (Oskar Saugestad) ang. årlig kontroll av brannapparat og røykvarslere med seriekobling mellom 3 og 3 leiligheter.
- Kontakt med Anticimex ang. tips til skadedyrkontroll.
- Robotklipperen vinterlagres innendørs i borettslaget. Beboere med aktuell kunnskap tar seg av servicen. Ved behov kontaktes Høylandet Auto.

Tomt/festeforhold:

Tomta er eid av borettslaget.

Andre forhold:

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler pr.31.12.2025 kr.517 308.

Egenkapitalen er positiv med kr.6.804.062. Økonomien i laget er tilfredsstillende.

Overhalla den 10.03.2026

Styret i Slettajordet Borettslag

Jens O. Skjerve *Gunn K. Mosand*
Inger Aa. Lysvold *Tore Risvik, Louise Weider*

Årsregnskap for Slettajordet Borettslag 2025

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsberetning. På de neste sidene presenteres borettslaget resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet 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.

Oppstilling over borettslagets disponible midler:

Disponible midler	Noter	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2025	2024	2025	2026
A. Disponible midler pr 01.01.		451 430	372 133		
B. Endring i disponible midler:					
Årets resultat		473 187	474 521	438 867	449 602
Tilbakeføring av avskrivning	3	-	-	-	-
Tilbakeføring av vedlikeholdsavs	8	30 000	30 000		
Gjennomført vedl.hold av avs.	8	-	-		
Opptak langsiktige lån					
Avdrag på langsiktige lån	12	-437 309	-425 224	-437 309	-449 606
Nedbetalt annen langs.gjeld					
Tilleggsinnbet. Borettsinnskudd					
Carport		-	-		
Overført til øremerket bankkonto		-	-		
B. Årets endring i disponible midler		65 878	79 297	1 558	-4
C. Disponible midler 31.12.		517 308	451 430		

Omløpsmidler	534 568	474 295
Kortsiktig gjeld	17 259	22 865
Disponible midler *	517 309	451 430

* inklusiv vedlikeholdsfond kr 231 501

Slettajordet Borettslag

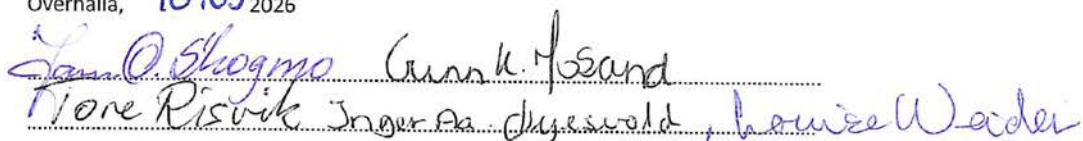
Resultatregnskap 2025

Noter	ok				
	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
Felleskostnader	1	1 039 272	1 039 272	1 039 272	1 048 032
Andre inntekter		7 531	4 806		
SUM DRIFTSINTEKTER		1 046 803	1 044 078	1 039 272	1 048 032
Lønn og styrehonorar	2	10 773	10 773	11 000	11 000
Avskrivninger	3	-	-	-	-
Strøm fellesarealer		14 866	17 857	18 000	18 000
Renhold		-	-	-	-
Administrasjon- og møteutgifter	4	9 674	9 140	10 000	10 000
Diverse driftsutgifter	5	36 442	16 180	30 000	30 000
Løpende vedlikehold	6	12 292	21 467	20 000	20 000
Vedlikehold heis		10 650	4 700	11 000	11 000
Inventar og utstyr	7	2 948	1 435	5 000	5 000
Kommunikasjonspakke		69 030	67 542	68 975	71 025
Heisalarm		6 225	5 925	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		27 945	25 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar		11 240	10 750	11 000	12 000
Kommunale avgifter		154 226	159 107	160 000	163 272
Diverse kostnader				-	-
Forsikring		40 010	36 590	37 000	41 000
Avsetning framtidig vedlikehold	8	30 000	30 000	30 000	30 000
Brukt vedlikeholdsfond	8	-	-	-	-
Bankgebyr mv		1 477	1 485	2 000	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		437 798	417 951	449 975	460 297
DRIFTSRESULTAT		609 005	626 127	589 297	587 735
FINANSINNT. OG KOSTNADER					
Finansinntekter		13 723	9 930	-	-
Rentekostnader		149 541	161 537	150 430	138 133
FINANSRESULTAT		135 818	151 607	150 430	138 133
RESULTAT		473 187	474 520	438 867	449 602
OVERFØRINGER					
Overført annen egenkapital		473 187	474 520	438 867	449 602
Sum overføringer		473 187	474 520	438 867	449 602

Slettajordet Borettslag Balanse pr 31.12.25

EIENDELER	Noter	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,9	15 111 200	15 111 200
Grillhus, robotklipper	3	-	-
Sum varige driftsmidler		<u>15 111 200</u>	<u>15 111 200</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 111 200</u>	<u>15 111 200</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		19 494	17 682
Til gode felleskostnader		-	4 806
Sum fordringer		<u>19 494</u>	<u>22 488</u>
Bankinnskudd	10	515 074	451 807
Sum omløpsmidler		<u>534 568</u>	<u>474 295</u>
SUM EIENDELER		<u>15 645 768</u>	<u>15 585 495</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	144 000	144 000
Sum innskutt egenkapital		<u>144 000</u>	<u>144 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 660 062	6 186 875
Sum opptjent egenkapital		<u>6 660 062</u>	<u>6 186 875</u>
Sum egenkapital		<u>6 804 062</u>	<u>6 330 875</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsfond	8	231 501	201 501
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9,12	5 111 746	5 549 055
Borettsinnskudd	13	3 481 200	3 481 200
Sum langsiktig gjeld		<u>8 824 447</u>	<u>9 231 756</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	5 039	9 715
Annen kortsiktig gjeld	15	102	32
Påløpte renter		12 117	13 117
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 258</u>	<u>22 864</u>
Sum gjeld		<u>8 841 705</u>	<u>9 254 620</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>15 645 767</u>	<u>15 585 495</u>

Overhalla, 10.03 2026



 Jan O. Skogmo, Gunn K. Fosand, Tore Risvik, Inger B. Skjesvold, Louise Wædder

Slettajordet Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning.

Inntektsprinsipper

Felleskostnad faktureres og bokføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifikasjon og verdsettelse omløpsmidler/anleggsmidler -

Kortsiktig og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstall.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Note 2 Styrehonorar

Honorar til styret	8 250
Annen lønn	2 000
Arbeidsgiveravgift	523
	<hr/>
Sum	10 773

Note 3 Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2005	15 111 200
Påkostning	-
	<hr/>
Bokført verdi 31.12.	15 111 200

Tomten er eiet.

	Grillhus 2014	Robotklipper 2016
Anskaffelseskost	92 209	27 000
Avskrivning tidligere år	92 209	27 000
Årets avskrivning	-	-
	<hr/>	<hr/>
Bokført verdi 31.12.	-	-
	<hr/>	<hr/>

Note 4 Administrasjon og møtekostnader

Kontorkostnader	93
Ranemsletta velforening	1 800
Møtekostnader	2 346
Diverse blomster	3 501
Sosiale arrangement	1 934
	<hr/>
Sum administrasjon og møtekostnader	9 674
	<hr/>

Note 5 Andre driftskostnader

Vedlikehold og drift robot- og plenklipper	7 416
Hagekostnader	7 598
Brøyting/strøing	16 125
Juletre og juletrelys	800
Strøsand, feller, vimpel	4 503
	<hr/>
Sum andre driftskostnader	36 442
	<hr/>

Note 6 Vedlikehold

Subbus, veidukog planering	3 703
Brannvernkontroll	6 290
Beising og annet vedlikehold	2 300
	<hr/>
Sum vedlikehold	12 292
	<hr/>

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

Note 7 Inventar og utstyr

Skilt	2 948
	<hr/>
	2 948
	<hr/>

Note 8 Vedlikeholdsavsetning

Tidligere avsetninger	201 501
Brukt vedlikeholdsfond i året	-
Årets avsetning	<u>30 000</u>
Sum vedlikeholdsavsetning	<u>231 501</u>

Tidligere midler for vedlikehold er overført til bundet bankkonto.
Benyttelse av midlene krever vedtak av borettslagets styre.

Note 9 Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 5 111 746 sikret ved pant til Husbanken, og kr 3 481 200 stilt som pantesikkerhet for borettsinnskuddene.

Sum pantestillelser iflg tinglyste obligasjoner	<u>15 111 200</u>
Bokført verdi eiendom stilt som sikkerhet	<u>15 111 200</u>

Note 10 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 0 i 2023 og kr 0 i 2022.

Note 11 Andelskapital

Andelskapital 12 andeler a kr 5 000	60 000
Annen innskutt egenkapital 12 andeler a kr 7 000	<u>84 000</u>
	<u>144 000</u>

Note 12 Pantegjeld

Långiver	Husbanken
Opprinnelig låneår	2005
Nedbetalt i	2035
Rente p.t.	2,791

Opprinnelig lånebeløp	<u>11 630 000</u>
Saldo pr 01.01.	5 549 055
Nedbetalt i år	<u>437 309</u>
Saldo pr 31.12.	<u>5 111 746</u>

Andelsnummer	Andel lån pr 31.12.24		Andel lån pr 31.12.25	Andel lån som for- faller mer enn 5 år
1,3	398 422	7,18	367 023	196 251
2,4,9,10,11,12	415 125	7,481	382 410	204 478
5,6	553 463	9,974	509 846	272 620
7,8	577 324	10,404	531 826	284 373
Sum	5 549 166	100	5 111 848	2 733 293

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2 733 303

Note 13 Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 2005 3 481 200

Sum borettsinnskudd 3 481 200

Innskuddene er sikret med pant i leilighetene.

Note 14 Leverandørgjeld

Spar 575

Skistad Regnskap As 4 375

Byggmakker handel AS 89

Sum leverandørgjeld 5 039

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnader 69

Skyldig arbeidsgiveravgift og forskuddstrekk 33

Sum annen kortsiktig gjeld 102

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettajordet Borettslag som viser et overskudd på kr 473 187. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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.

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Namsos, 18.03.2026

In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Referat fra Generalforsamling i Slettajordet Borettslag Onsdag 18.mars 2026 kl.18.00 på Sletta Kafè

Til stede: Gunn K.Mosand, Gunn Kari Risvik, Tore Risvik, Inger Aa. Øyesvold, Åge Strømhylden, Klara Skogmo, Jann O.Skogmo, Britt Devik, Louise Weider, Øivind Kjesrud, Edel Opdahl, Peder N.Opdahl, Vebjørn Opdahl, Hanna Aunet og Ann Helen Skistad.
(14 beboere og forretningsføreren vår)

Meldt avbud: Gjertrud Østgaard Sellæg, Lars Mosand, Inger M. Amdal og Jenny Edel Haugum.

Sak 1. Konstituering:

- Innkalling og sakliste ble godkjent.
- Møteleder: Louise Weider
- Sekretær: Øivind Kjesrud
- Samtlige frammøtte skal signere protokollen.

Vedtak: Møtet lovlig satt.

Sak 2. Styrets oppsummering 2025:

- Styrets oppsummering ble opplest og kommentert av Louise Weider.

Vedtak: Årsberetning 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap for Slettajordet Borettslag 2025:

- Ann Helen Skistad refererte, kommenterte og svarte på spørsmål ang. årets regnskap.
- Årets regnskap viser at borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 er kr.517.308. Egenkapitalen er positiv med kr.6.804.062.
- Regnskapet er revidert og godkjent av In Revisjon AS.
- Revisjonsberetning ble presentert.

Vedtak: Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 4. Vedtektsendring:

På generalforsamling 29. mars 2017 ble det vedtatt endring av § 3-1 *Hovedregel for forkjøpsrett*. Endringen ble aldri meldt til Brønnøysundregisteret og må derfor vedtas på nytt. Styret foreslår derfor at generalforsamlinga vedtar på nytt det som ble vedtatt i 2017:

§ 3-1 punkt (1) endres til: «Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett – etter ansiennitet i borettslaget.»

Punkt (2) beholdes uendret. Punkt (3) endres til: «Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende».

Vedtak: Vedtaket som ble gjort i 2017 opprettholdes og vedtektsendring vedtas enstemmig.

Sak 5. Godtgjøring til styret:

- Ingen innkomne forslag til endring.

Sak 6. Valg:

- Styreleder: Anne-Louise Weider – gjenvalg – 2 år
- Styremedlem: Inger Aa. Øyesvold har 1 år igjen. Hun har skriftlig bedt om å få fratre nå. Det er godkjent av styret og generalforsamlinga.
- Styremedlem – forslag: Vebjørn Opdahl – valgt – 2 år.
- Styremedlem: Jann Oluf Skogmo – 1 år igjen
- Vararepresentant: Gunn K. Mosand – gjenvalg – 1 år.
- Vararepresentant: Tore Risvik – gjenvalg – 1 år.

Alle valg enstemmig.

Overhalla 18.mars 2026
Ref. Øivind Kjesrud
Protokollen ble opplest og godkjent.
Møtet hevet kl. 19.00

Saksnummer	Prosjektnavn	Dellån
14628580	Haugomtunet	10
Restlån	Totalt kostnader i planen	Herav renter og gebyr
5 549 055,00	6 465 138,81	916 083,81
Rentetype	Nominell rente	Effektiv rente
Fastrente	2,791	2,825
Avdragstype	Forventet nedbetalt	
Annuitet	01.12.2035	
		Termingebyr
		40,00

Forfall	Terminbeløp	Avdrag	Renter og gebyr	Restlån
01.03.2025	146 935,19	108 743,00	38 192,19	5 440 312,00
01.06.2025	146 934,76	108 623,00	38 311,76	5 331 689,00
01.09.2025	146 934,62	109 387,00	37 547,62	5 222 302,00
01.12.2025	146 935,76	110 557,00	36 378,76	5 111 745,00
01.03.2026	146 934,59	111 716,00	35 218,59	5 000 029,00
01.06.2026	146 934,44	111 720,00	35 214,44	4 888 309,00
01.09.2026	146 935,50	112 507,00	34 428,50	4 775 802,00
01.12.2026	146 934,84	113 663,00	33 271,84	4 662 139,00
2027	587 739,93	462 287,00	125 452,93	4 199 852,00
2028	587 739,62	475 280,00	112 459,62	3 724 572,00
2029	587 739,64	488 754,00	98 985,64	3 235 818,00
2030	587 740,70	502 515,00	85 225,70	2 733 303,00
2031	587 739,07	516 686,00	71 053,07	2 216 617,00
2032	587 740,37	531 228,00	56 512,37	1 685 389,00
2033	587 740,11	546 253,00	41 487,11	1 139 136,00
2034	587 739,06	561 647,00	26 092,06	577 489,00
2035	587 740,61	577 489,00	10 251,61	0,00

Generert
17.01.2025
For org. nr.
988416991

Vedtekter

For Slettajordet Borettslag med org.nr 988416991.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.10.2005. Sist endret på Generalforsamlinga **29.03.2017**.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av **12 andeler**.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Slettajordet Borettslag formål er å skaffe andelseiere bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 44, bnr. 84 i Overhalla Kommune.

Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer, carporter) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Overhalla kommune og har forretningskontor i Overhalla.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslag (boret) og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

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

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

(4) I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller en juridisk person.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektens 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 ovenfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) For arbeidet med eierskifte og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett – etter ansiennitet i borettslaget.

(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 som i de siste to 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.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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) Andelseieren kan si opp boretten med 6 mnd. varsel.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken til deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 ol.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnaden. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to 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 forretningsfører 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 at 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 i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalsamling

(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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjetalls 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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Forretningsførsel

Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

12. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

13. Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonene.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

14. Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to påfølgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises forøvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagslovens kapittel 10.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 (siste endringer 01.01.2009) jf Lov om boligbyggelag av samme dato.

Husregler: Slettajordet Borettslag

Diskutert og vedtatt med siste endringer på allmøte 26. september 2016.

Felles areal:

Dvs rom og arealer alle har adgang til, samt fasader og husets ytre vegger.

Styret har, etter forslag fra medlemmene, retten til å avgjøre hvordan felles rom, fasader og areal skal fargesettes, utsmykkes, beplantes og bebygges.

Hagestua:

Hagestua er fellesareal og kan brukes fritt av alle.

Oppstillingsplasser for biler:

Medlemmer med carport parkerer i denne.

Medlemmer som ikke har carport parkerer på anvist plass.

Parkering foran inngangene er tillatt ved nødvendig inn- og utlasting.

Motoren må stoppes p.g.a. eksos og støy.

Besøkende parkerer på gjesteparkeringa. Dersom den er full, benyttes kommunens biloppstillingsplass.

Vaskeliste:

Liste oppsatt på tavla i trapperom.

Trapperom vaskes 1 gang pr. uke + mer dersom det er behov.

Feiing av piper og vasking av vinduer:

Ved feiing av piper og vasking av vinduer reises stiger på plen (alle plener er felles areal). Underlegg for "stigeleiner" benyttes for å unngå skade på plen.

Oppslagstavle i trapperom:

Tavle for oppslag av informasjon som gjelder alle i borettslaget.

Annen informasjon sendes til medlem eller styret.

Vaktmester:

Vaktmester er ikke valgt eller ansatt. Felles arbeid gjøres på dugnad.

Styret leier inn fagfolk når det er behov.

Snørydding:

Snørydding og sandstrøing av fellesareal og oppstillingsplasser utføres av innleid entreprenør.

Beboere i underetasjen har ansvar for snørydding ved egen inngang.

Sand til strøing (der traktoren ikke kommer til) settes i bua under trappa eller i fellesbua.

Fellesbod:

Alle sørger for at det er ryddig i fellesboden – på hyller og gulv.

Felles utstyr som stiger, spader, trillebår etc. reingjøres og settes/henges på rett plass etter bruk.

Fellesboden kan brukes til plassering/lagring av sykler.

Avfallskontainere:

Gjør avfallsmengden så liten som mulig ved å trække på søppelposen, skjære opp papp etc.

Vi tar felles ansvar for rydding og strøing.

Branntrappa:

Pga støy unngår vi å bruke branntrappa mellom kl.22.00 og kl.09.00.

Svalgangen:

Beboere i 2.etg. har ansvar for rydding/reinhold.

Trivsel for alle:

- Av helse- og hygienegrunner er det ikke tillatt med husdyrhold eller mating av fugler/dyr i borettslaget.
- I 2.etg. ristes tepper og lignende ved endene av svalgangen.

Internkontroll:

Borettslaget har årlig gjennomgang av brannvernsregler og kontroll av brannapparat og røykvarslere.

Det holdes årlige brannøvelser.

Ved behov kontrolleres borettslagets felles anlegg (rør og elektriske installasjoner).



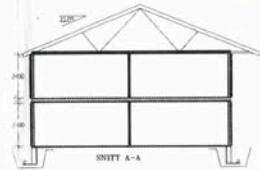
1

LEGGET 1, A, B, E OG F: BRÅ 750 m²
 LEGGET C: BRÅ 1050 m²
 LEGGET D: BRÅ 1000 m²
 * 40 m² UTVINGSDØR TIL ALLE LEGGETER

BOOKJENT AV
 OVERHALLA KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING

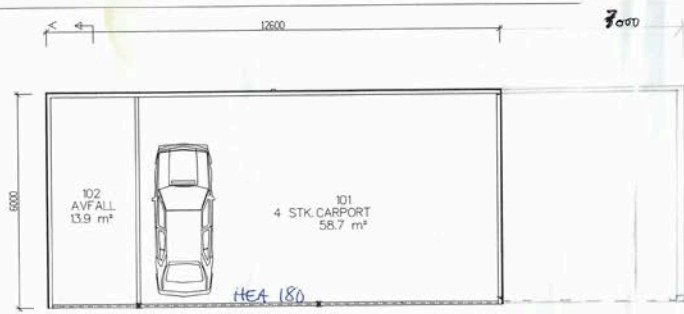
20/4-05

Tegne
 Indgård

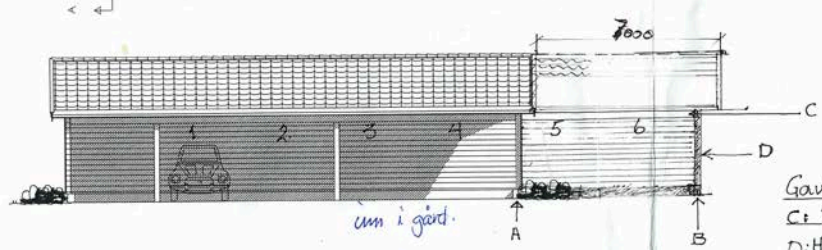


C	LEGGET I A-JÅR OG FORANDELT	12000	TH
B	HESSER FLYTTET	62000	TH
A	U STÅLEGGESTER	26000	TH

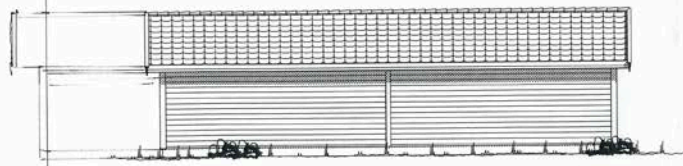
PROJEKTORENE	OVERHALLA INGENIØR A/S	DATE	15.02.05	BYG
PROSJEKT	U STÅLEGGESTER	BYG	TH	C
TRASSERT	PLAN ETASJE	PROJEKTORENE	2003	TH
Overhalla		Overhalla Ingeniør AS	ARKIV	PROSJEKT
Svein, Espen og Ole Ingvald, alle ingeniører (1998)		1212, 22.03.14, 14.12.03.03	2003	001



PLAN



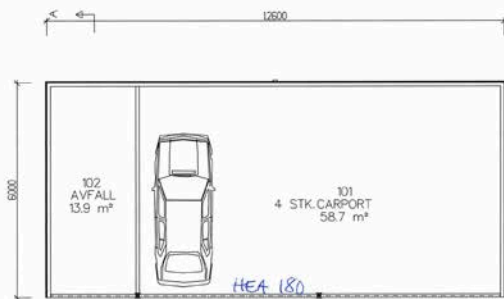
Gavlveg A: vil bli flyttet i fra A til B.
 C: Forlenging av H-bjelke 180x180 med 3m
 D: Hunderstøttes av 4x100x100 sveises til H-bjelke



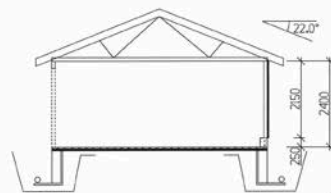
Mot Nord-Øst.

TEGN.TITTEL PLAN SNITT OG FASADE		PROSJEKTNR. CARP1	MÅL 1:100
Overhalla Industrier AS 7863 Overhalla Tlf. 74 28 25 00 Fax 74 28 25 39		ARKIVNR.	TEGN.NR. 501

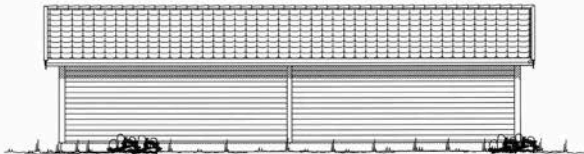
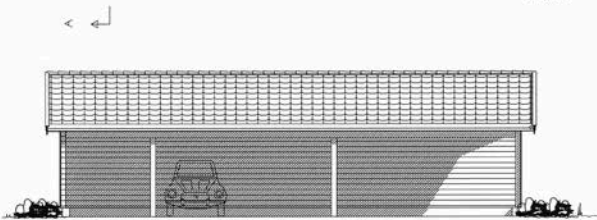
Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Indus



PLAN



SNITT A-A



GODKJENT AV
OVERHALLA KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

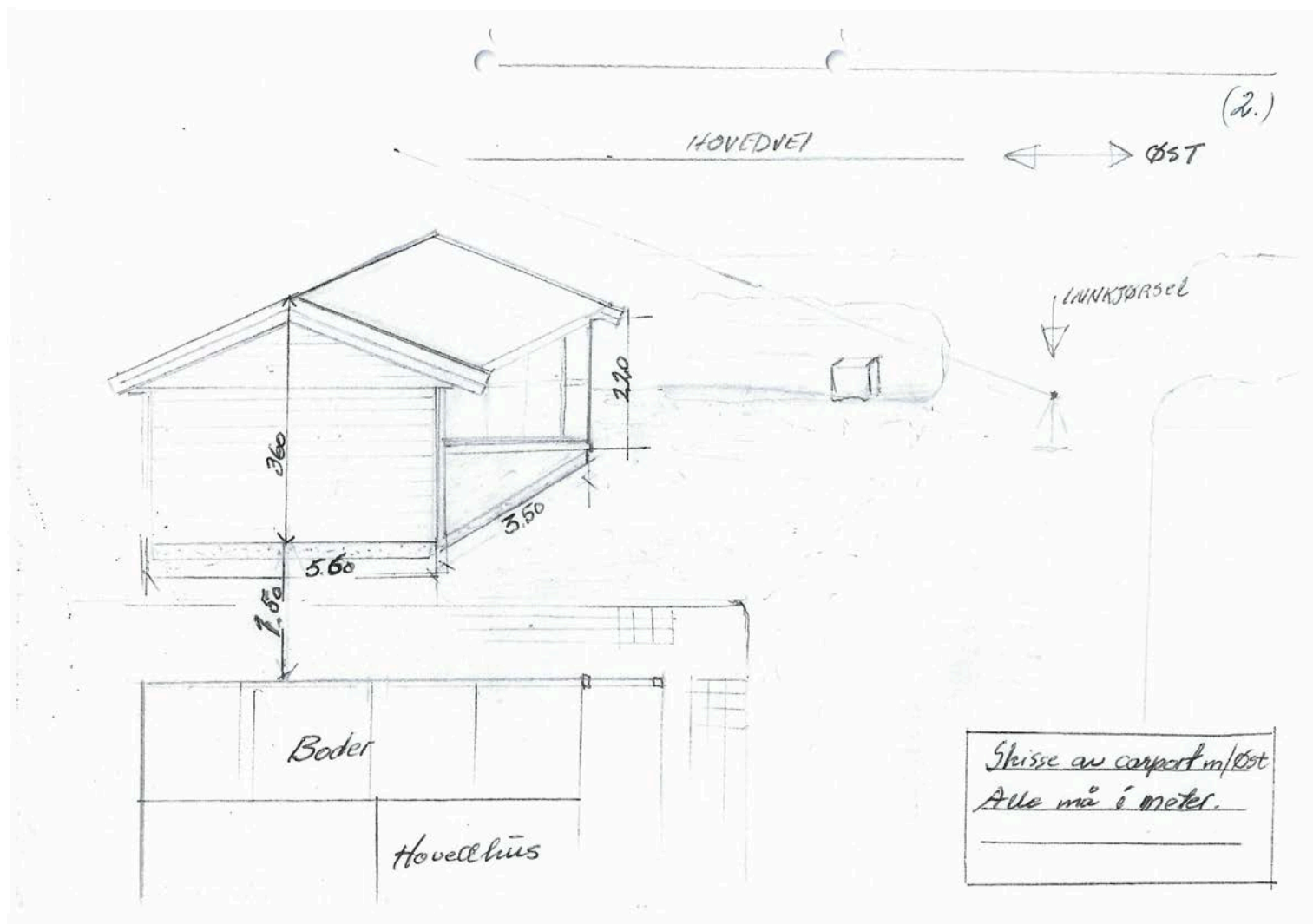
21/11 - 05.

Tese Indgjerd

TILTAKSHAVER	OVERHALLA INDUSTRIER AS	7863 OVERHALLA	DATE	05.10.05	REV
BYGG	CARPORTER		SIGN	TH	
TEGN.TITTEL	PLAN SNITT OG FASADE		PROSJEKTNR.	CARPI	MAL 1:100

	Overhalla Industrier AS	ARKIVNR.	TEGN.NR.
	7863 Overhalla Tlf. 74 28 25 00 Fax 74 28 25 39		501

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Indus





Overhalla kommune

Teknisk avdeling

www.overhalla.kommune.no

Overhalla Industrier AS

v/Stein Sagvik
7863 OVERHALLA

Deres ref:

Vår ref:
05/03030-11

Saksbeh:
Terje Indgjerd, 74280426

Arkivkode:
44/84

Dato:
20.10.2005

Midlertidig brukstillatelse "Haugomtunet".

Det er bedt om midlertidig brukstillatelse for : 12 leiligheter i "Haugomtunet" fra ansvarlig søker : Overhalla Industrier v/ Stein Sagvik.

Det vises til byggetillatelse gitt i sak 009/05 i "Formannskapet som planutvalg" den 20.04.2005.

Det foreligger kontrollerklæringer fra alle godkjente kontrollerende foretak i byggefasen :

- Overhalla Industrier v/ Stein Sagvik.
- Gallguften Betongpumping v/ Svein Sæternes.
- Grannes Rør AS, v/ Jan Roger Grannes.

Kontrollerklæringene sier ikke hva som gjenstår før de vil søke om ferdigattest. En befaring på stedet sammen med søker viste at det bare er småting som gjenstår :

- Montering av ildsteder.
- Listverk
- Teleinstallasjoner.
- Flislegging i trapperom.

Planlagt anmodning om ferdigattest er 01.11.2005.

Tiltaket finnes med dette tilstrekkelig utført i henhold til tillatelse og gjeldende bestemmelser og gis herved midlertidig brukstillatelse i henhold til plan – og bygningslovens § 99 om sluttkontroll og ferdigattest.

Med hilsen

Stig Moum
Teknisk sjef

Terje Indgjerd
Avdelingsingeniør
terje.indgjerd@overhalla.kommune.no



Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

SLETTAJORDET BORETTSLAG
Postboks 43
7864 OVERHALLA

Vår ref:
2020/1711-120

Deres ref

Saksbehandler
Jonas Sørensen 919 18 570

Dato
06.09.2021

44/84 Ferdigattest for carport som et tilbygg til eksisterende carport

Firmaet Slettajordet borettslag v/ Louise Weider søker om ferdigattest for tilbygg til carport på eiendommen gnr. 44 bnr. 84 med adresse Haugomvegen 32-54 7863 Overhalla. Hun bekrefter at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest.

Viser til byggetillatelse gitt i sak TES 46/19 den 31.05.2019.

Byggingen er godkjent og gjennomført i henhold til Plan- og bygningsloven av 2008 § 20-2

“Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver” og § 20-4 punkt a)
“Mindre tiltak på bebygd eiendom” og forskriften SAK 10 § 3-1 og TEK-10 .

Tiltaket finnes med dette utført i henhold til tillatelse og gjeldende bestemmelser og gis herved ferdigattest i henhold til plan – og bygningslovens § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest.

Overhalla 06.09.2021

Med hilsen

Hanne Marthe Breivik
Teknisk sjef

Jonas Sørensen
Arealplanlegger
Jonas.sorensen@overhalla.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.

Postadresse
Svalivegen 2
7863 Overhalla
E-post:
postmottak@overhalla.kommune.no

Besøksadresse
Svalivegen 2

Telefon
74280000
Telefaks

Kontonr
Bank: 4212.31.88203
Skatt:
Org.nr. 939.896.600

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	44	Bruksnr:	84	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA						
Dato:	20.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	07.09.2011	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 19.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5047	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	235492119	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	23825538	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haugomvegen 48, 7863 OVERHALLA

BruksenhetId	35905666	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	23825538	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haugomvegen 38, 7863 OVERHALLA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.12.2012	Tilsyn	12.07.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 35905666

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR HAUGOMTUNET

Datert: 20.02.2004

Rev.:

Vedtatt: Planutvalget FPL-sak 013/04, den 26.05.04

§ 1 INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense.

Området disponeres til byggeområde og fellesområde.

§ 2 BYGGEOMRÅDE

Boligbebyggelsen skal plasseres i byggegrense som vist på plankartet.

Tillatt maksimal bebygd areal er % BYA = 45 %.

Bygningene skal ha saltak og ha en takvinkel mellom 22 og 40 grader.

Maksimal mønehøyde er 9 meter målt fra planert terreng.

Fargevalg tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

§ 3 FELLESOMRÅDE

Det er avsatt 1,5 bilplass pr. boenheten 1-12 innenfor planområdet. Det tillates inntil 8 bilplasser utbygd med carport/ garasje som fellesanlegg. Carport/ garasje skal plasseres som vist på plankartet. Carport/ garasjer skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Felles avfallsområde for boenheten 1-12 skal overbygges. Overbygget skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Avkjørsler skal anlegges som vist på plankartet.

Felles kjøreareal, gangareal, parkeringsareal og felles leke- og grøntanlegg for boenheten 1-12 innenfor planområdet skal være fullført samtidig med ferdigstilling av boligene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Haugomvegen 38
7863 OVERHALLA**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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre