



aktiv.

Klingavegen 3, 7800 NAMSOS

**Sentrum | 3-roms andelsleilighet |  
Heis | IN-ordning | Balkong og  
felles takterrasse |**



Avdelingsleder/Megler

## Torleif Sommerseth

**Mobil** 928 06 396

**E-post** torleif.sommerseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 706 373,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 497 763,-  
**Felleskostn.:** Kr 18 910,-  
**Selger:** Gammelsaga Utvikling AS

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 84/84 kvm  
**Tomtstr.:** 6294 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 65, bnr. 1910  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1706250129

## Din nye bolig?

Leiligheten ligger på Østre byområde som er svært sentralt i Namsos med gangavstand til alle funksjoner. Området har gode lys og solforhold.

Leiligheten har en moderne og god standard med med bla. vannbåren gulvvarme, heis, parkeringsplass i garasje (1. etg), sprinkelanlegg m.m. Borettslaget har i tillegg en stor felles takterrasse med bla. sen kveldssol.

Felleskostnad kr 18 910,- pr. mnd. som dekker:  
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, tv/internett, oppvarming (a`konto varmtvann og fjernvarme), strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Snarlig overtagelse er mulig.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                           | 2   |
| Om eiendommen .....                               | 4   |
| Plantegning .....                                 | 32  |
| Tilstandsrapport .....                            | 35  |
| Egenerklæring .....                               | 51  |
| Energiattest .....                                | 53  |
| Nabolagsprofil .....                              | 59  |
| Boligrapport fra forretningsfører .....           | 62  |
| Innkalling til generalforsamling 02.04.2025 ..... | 64  |
| Protokoll fra generalforsamling 02.04.2025 .....  | 78  |
| Protokoll fra generalforsamling 15.04.2024 .....  | 82  |
| Vedtekter .....                                   | 85  |
| Midlertidig brukstillatelse .....                 | 94  |
| Reguleringskart .....                             | 97  |
| Budskjema .....                                   | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Sportsbod i fellesareal disponeres av naboileiligheten i bygningen. Leiligheten var ikke mulig å måle under befaringen.

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**

6294 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

### **Beliggenhet**

Østre byområde ligger svært sentralt i Namsos med gangavstand til alle funksjoner. Området har gode lys og solforhold.

### **Adkomst**

Enkel adkomst med heis fra bakkenivå og opp til hver etasje. Inngang til leilighet fra svalgang.

### **Bebyggelsen**

Boligblokka ligger i et område som pt. er næringslokaler. Nabotomten som eies av Namsos kommune er ubebygd og det er ikke bestemt hva den skal benyttes til.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 0.9 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.7 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.9 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.4 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.8 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.4 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 1.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.8 km

Olav Duun videregående skole 2.3 km

### **Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og skyvebalkongdør med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er en balkong i betong med impregnerte terrassebord og rekkverk i glass. Tettesjikt/avrenning fra balkong er ikke mulig og kontrollere.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et betongdekke.

TG2

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Ved vannsøl mot dusjveggen ytterside dannes det i et begrenset område vannfilm på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 22.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innhold**

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod.

Parkering og bod i 1. etasje.

### **Standard**

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille er et betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Bad/vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Det er fall på gulv til sluk i nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 22.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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.

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.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra NTE er inkludert i felleskostand.

**Parkering**

Anviste plass i felles parkeringsgarasje. 1 stk pr leilighet. Utvendig gjesteparkering. Det er klargjort tilkobling av el-billader

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP0004617374

**Diverse**

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken, gang og bad. Oppvarming av gulv og tappevann kommer fra fjernvarmeanlegg.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 790 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **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 lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 18 910,- pr. måned inkluderer drift, vedlikehold, renhold fellesareal, TV/Internett, bygningsforsikring, energi i fellesareal, fjernvarme, kommunale avgifter, renter fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Fellesutgifter pr enhet: kr. 3 267,-

Renter på fellesgjeld: kr. 11 997,-

Fellesutgifter pr m<sup>2</sup>; kr. 1 603,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett; kr. 643m.

Måler: Varmtvann Gammelsaga: Enhet: 243/2 ( 43 - 2): kr. 700,-

Fjernvarme Gammelsaga Borettslag: Enhet: 243/2 ( 70 - 2): kr. 700,-



**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 18 910

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 6 367,00 per måned for denne boligen.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 706 373

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

21.11.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Långiver: Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.11.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 21.11.2025: kr. 49 014 748,-

Andel av saldo: kr. 2 706 373,-

Første termin: 01.12.2022. Neste avdrag: 01.12.2032 ( siste termin 01.11.2052 )

Nibor + 1,15 %

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 6 367,00 per måned for denne boligen.

**Andel fellesformue**

Kr 35 486

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Borettslaget****Borettslagsnavn**

GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS

**Organisasjonsnummer**

927894416

**Andelsnummer**

2

### **Om borettslaget**

Borettslaget består av 18 andeler. Bygningen er oppført i 2022 med 3 boligetasjer over garasje på bakkenivå.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Tilbyder av sikringsordningen er Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS  
Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Borettslag kan si opp avtalen med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

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

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og budsjett. Det foreligger ingen husordensregler, regnskap, årsberetning eller referat styremøter.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

### **Dyrehold**

Se vedlagte vedtekter punkt 4.1.5 for nærmere informasjon.

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bomidt

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1910 i Namsos kommune. Andelsnr. 2 i  
GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS med orgnr. 927894416

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/65/1910:

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789

Bestemmelse om vedlikehold

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337271 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789

17.08.2022 - Dokumentnr: 905451 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1755

Rett til å ha utkragede balkonger over denne eiendom

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789

Bestemmelse om vedlikehold og bruk av stige, lift mm

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1789  
Gjelder benyttelse av carport  
Gjelder benyttelse av renovasjonsbeholdere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 20.10.2022. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeider i den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for:

- Montering av 3 stk dører fra svalgangen inn til trapperommet – Ansvarlig Grande entreprenør AS.
- Ferdigmelding på utvendig ledningsanlegg – Ansvarlig Gløkken Entreprenør AS

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.10.2022.

### **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 Planbestemmelser Namsos sentrum vedtatt 25.05.2023 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 790 000 (Prisantydning)

---

2 706 373 (Andel av fellesgjeld)

---

4 496 373 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 497 763 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 506 663 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 509 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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



### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 43.750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

18 900 Markedspakke 2023 & 2025

5 900 Oppgjørshonorar

3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

2 500 2023 - Utlegg arealmåling , PO118449

2 782 2023 - Utlegg fotograf , møblering - UNI234131

3 010 2023 - Utlegg fotograf Grunnpakke - uni233653

3 206 2023 - Utlegg fotograf H202 - PO238981

5 500 2025 - Eierskiftegebyr

3 200 2025 - Utlegg fotograf

4 880 2025 - Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

12 000 2025 - Utlegg takst/tilstandsrapport

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 72 300

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**

Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

**Ansvarlig megler bistås av**

Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

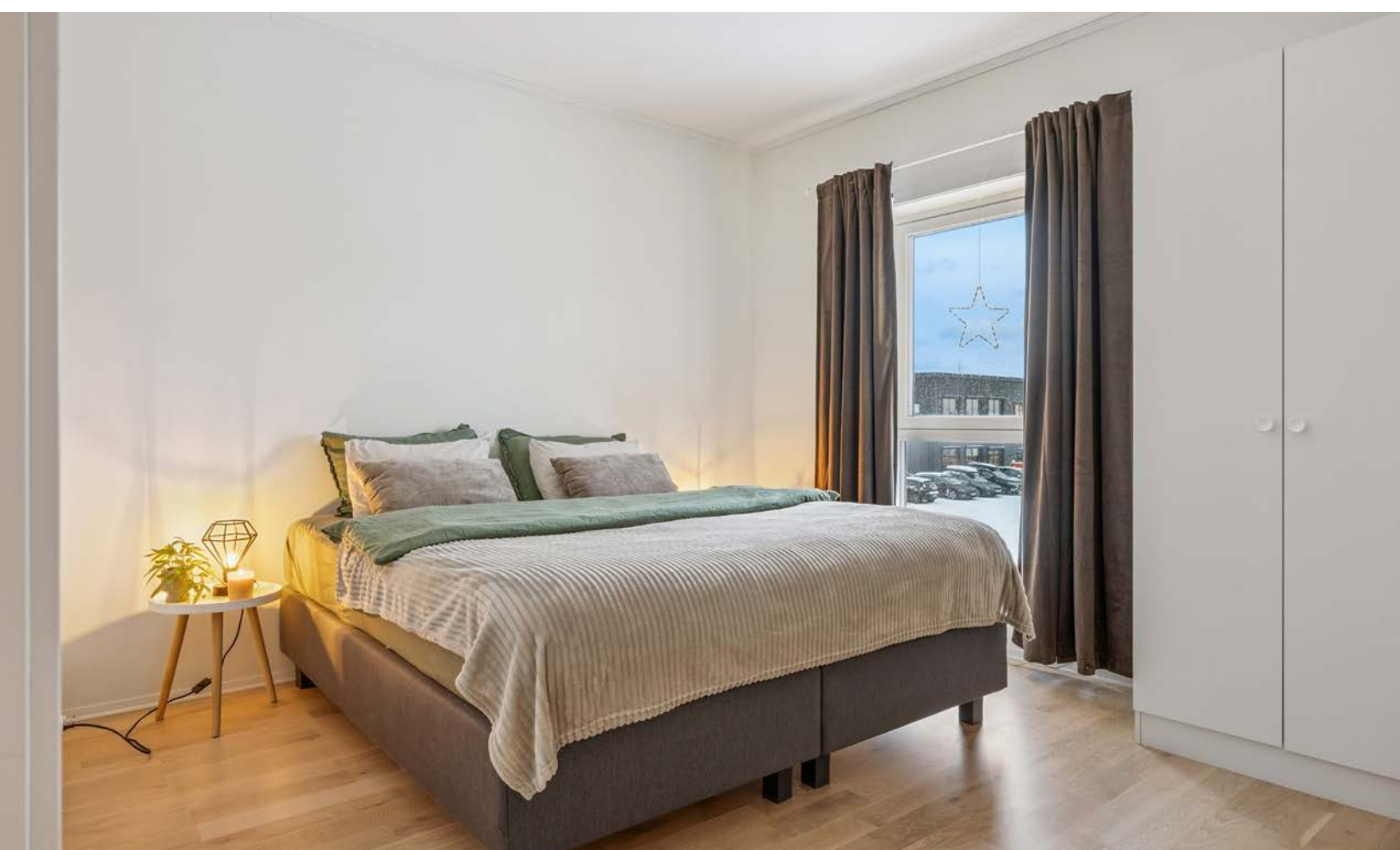
06.01.2026











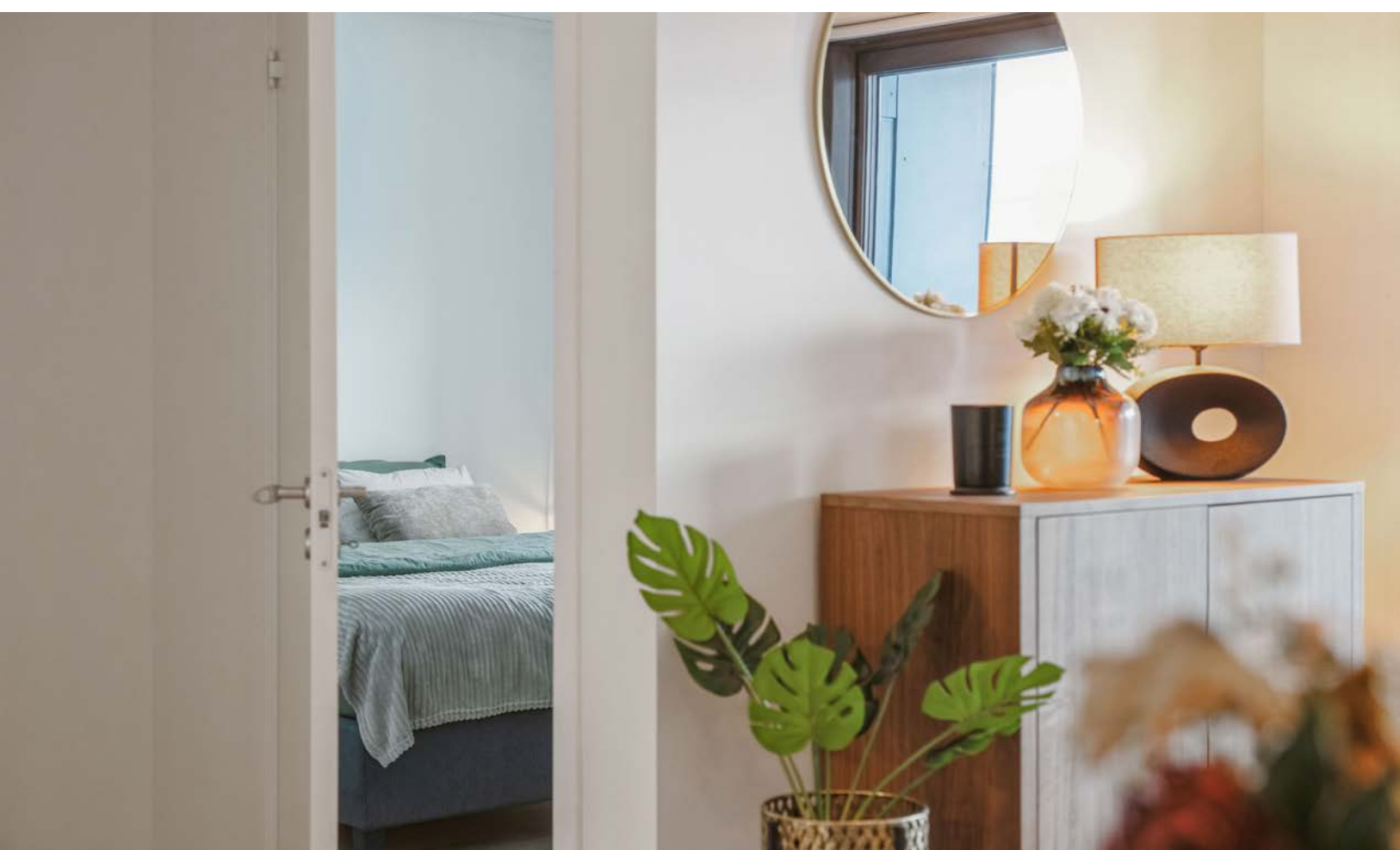












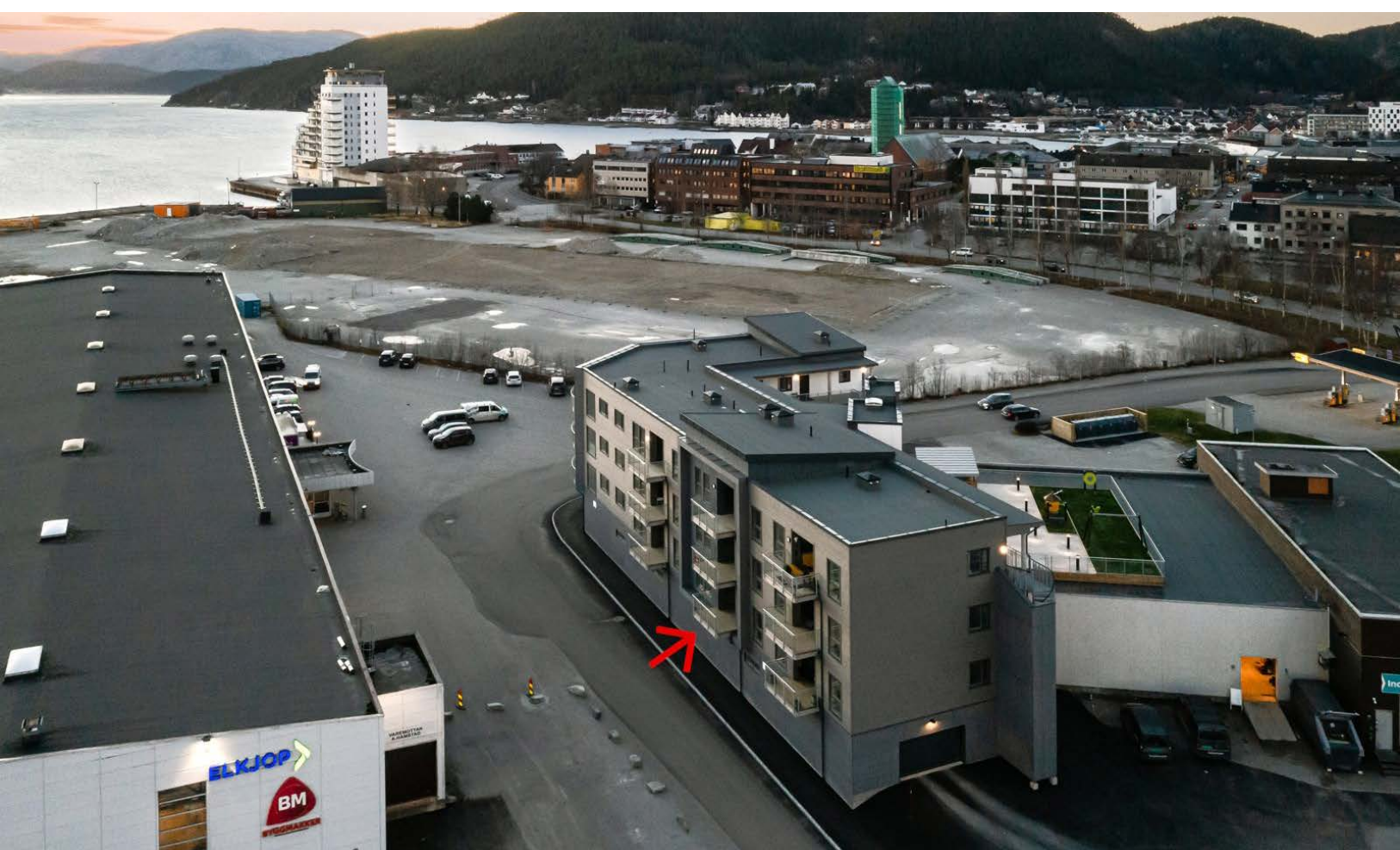




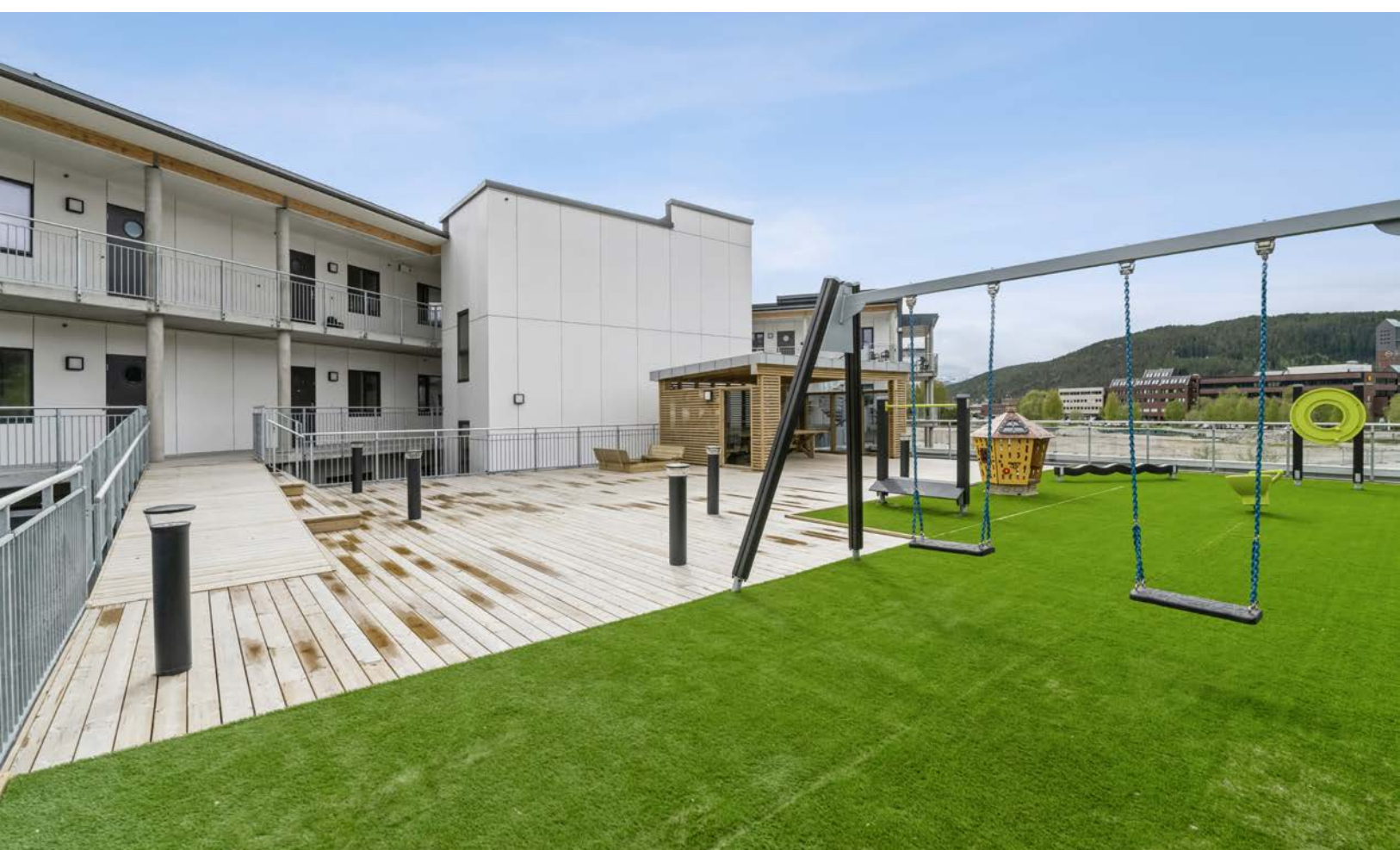
















## 2. Etasje



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



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Klingavegen 3 , 7800 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 65, bnr. 1910

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 19224-1346

Referansenummer: SV5961

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

#### Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og skyvebalkongdør med 3-lags glass.

Det er en balkong i betong med impregnerte terrassebord og rekkverk i glass. Tettesjikt/avrenning fra balkong er ikke mulig og kontrollere.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille er et betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Det er fall på gulv til sluk i nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over stekesonen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast og rustfritt metall.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Sikringsskap med automatsikringer.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarsler.

## Arealer

[Gå til side](#)

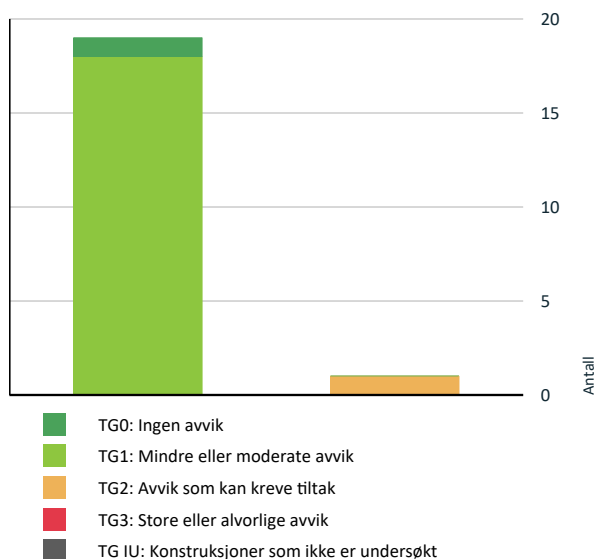
## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2022

### Kommentar

Midlertidig brukstillatelse

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og skyvebalkongdør med 3-lags glass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong i betong med impregnerte terrassebord og rekkverk i glass. Tettesjikt/avrenning fra balkong er ikke mulig og kontrollere.



Det er liten oppkant mellom balkongbord og dørterskel.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Det er fall på gulv til sluk i nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved vannsøl mot dusjveggs ytterside dannes det i et begrenset område vannfilm på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.



Sluk i dusjsonen.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak innredning / servantskap. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over stekesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er avløpsrør av plast og rustfritt metall.

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Boligen har mekanisk ventilasjon.

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Nytt anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Utstyr for varsling og slukking av brann

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

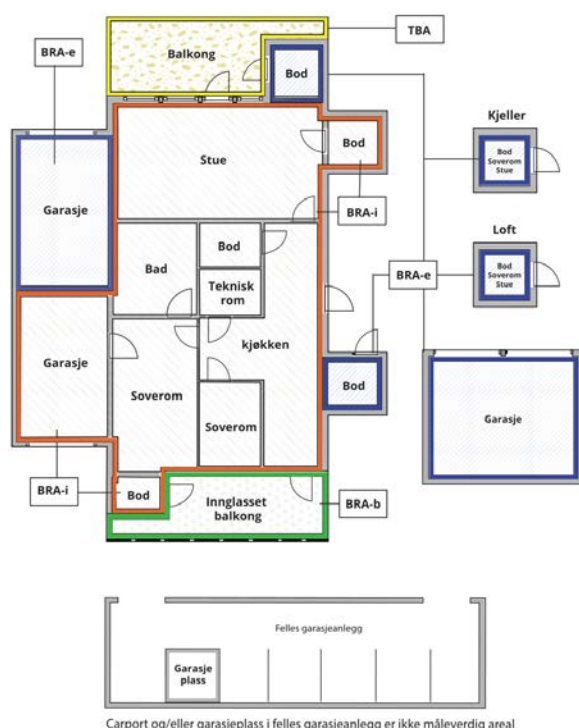
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 84                            |                             |                            | 84  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>84</b>                     |                             |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>84</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Sportsbod i fellesareal disponeres av naboileiligheten i bygningen. Leiligheten var ikke mulig å måle under befaringen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 82         | 2          |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                               | Rolle         |
|------------|-----------------------------------------|---------------|
| 28.11.2025 | Frode Kvaløsaeter<br>Hilde Ingebrigtsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5007 NAMSOS | 65   | 1910 |      | 0    | 899.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Klingavegen 3

#### Hjemmelshaver

Gammelsaga Borettslag Namsos

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Energirapport        | 25.11.2025 |           | Innhentet |       | Nei     |
| Plantegninger        | 25.11.2025 |           | Innhentet |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 28.11.2025 |           | Fremvist  |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 28.11.2025 |           | Fremvist  |       | Nei     |
| Standardbeskrivelse  | 09.12.2025 |           | Innhentet |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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



# 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

Ole Rogstad Jørstad

Thomas Geving

## Boligen

Klingavegen 3  
7800 NAMSOS

5007-65/1910/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring





## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

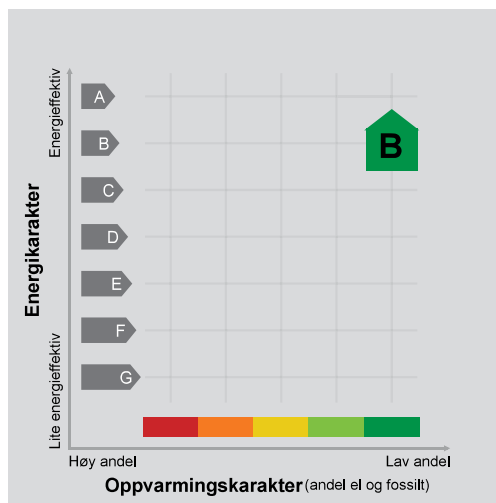
Nei, jeg har ingen kjennskap til negative forhold ved eiendommen.

---

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Klingavegen 3            |
| Postnummer        | 7800                     |
| Sted              | NAMSOS                   |
| Kommunenavn       | Namsos                   |
| Gårdsnummer       | 65                       |
| Bruksnummer       | 1910                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 19484742                 |
| Bruksenhetsnummer | H0202                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-203956 |
| Dato              | 10.12.2025               |



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

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

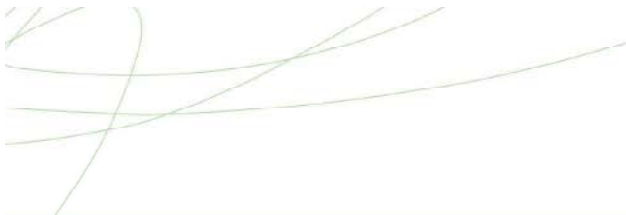
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2022         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 84           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme            |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: 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 på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Nabolagsprofil

Klingavegen 3 - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Bohus Østre<br>Linje 783 | 4 min |
| Namsos lufthavn          | 8 min |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Namsos barneskole (1-7 kl.)<br>189 elever, 12 klasser    | 16 min<br>1.4 km |
| Vestbyen skole (1-7 kl.)<br>217 elever, 12 klasser       | 22 min<br>1.8 km |
| Høknes barneskole (1-7 kl.)<br>409 elever, 22 klasser    | 7 min<br>2.4 km  |
| Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)<br>245 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>155 elever, 14 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Olav Duun videregående skole<br>852 elever               | 7 min<br>2.3 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|               |       |
|---------------|-------|
| Familiens hus | 4 min |
| Samfunnshuset | 4 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

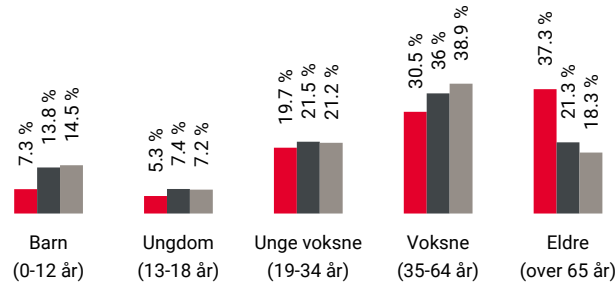
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Namdal sykehus/Daltrøa | 783       | 542           |
| Namsos                 | 9 254     | 4 820         |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Solvang barnehage (1-5 år)<br>63 barn      | 11 min<br>0.9 km |
| Namsos musikkbarnehage (1-5 år)<br>28 barn | 19 min<br>1.7 km |
| Kleppen barnehage (1-5 år)<br>22 barn      | 21 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Spar Røthe Namsos | 5 min |
| Rema 1000 Namsos  | 6 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100



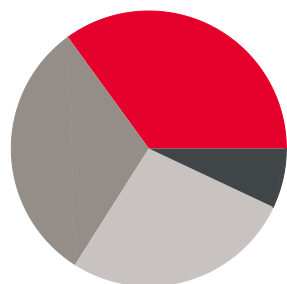
### Støynivået

Lite støynivå 79/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Vika balløkke                               | 15 min |  |
|  | Ballspill                                   | 1.2 km |  |
|  | Ballbinge barne- og ungdomsskole            | 14 min |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... | 1.3 km |  |
|  | Træn Namsos                                 | 4 min  |  |
|  | Care Namsos                                 | 1 min  |  |

## Boligmasse



35% enebolig  
7% rekkehus  
31% blokk  
27% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Namsos

5 min



Apotek 1 Østre

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
32% 6-12 år  
21% 13-15 år  
20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



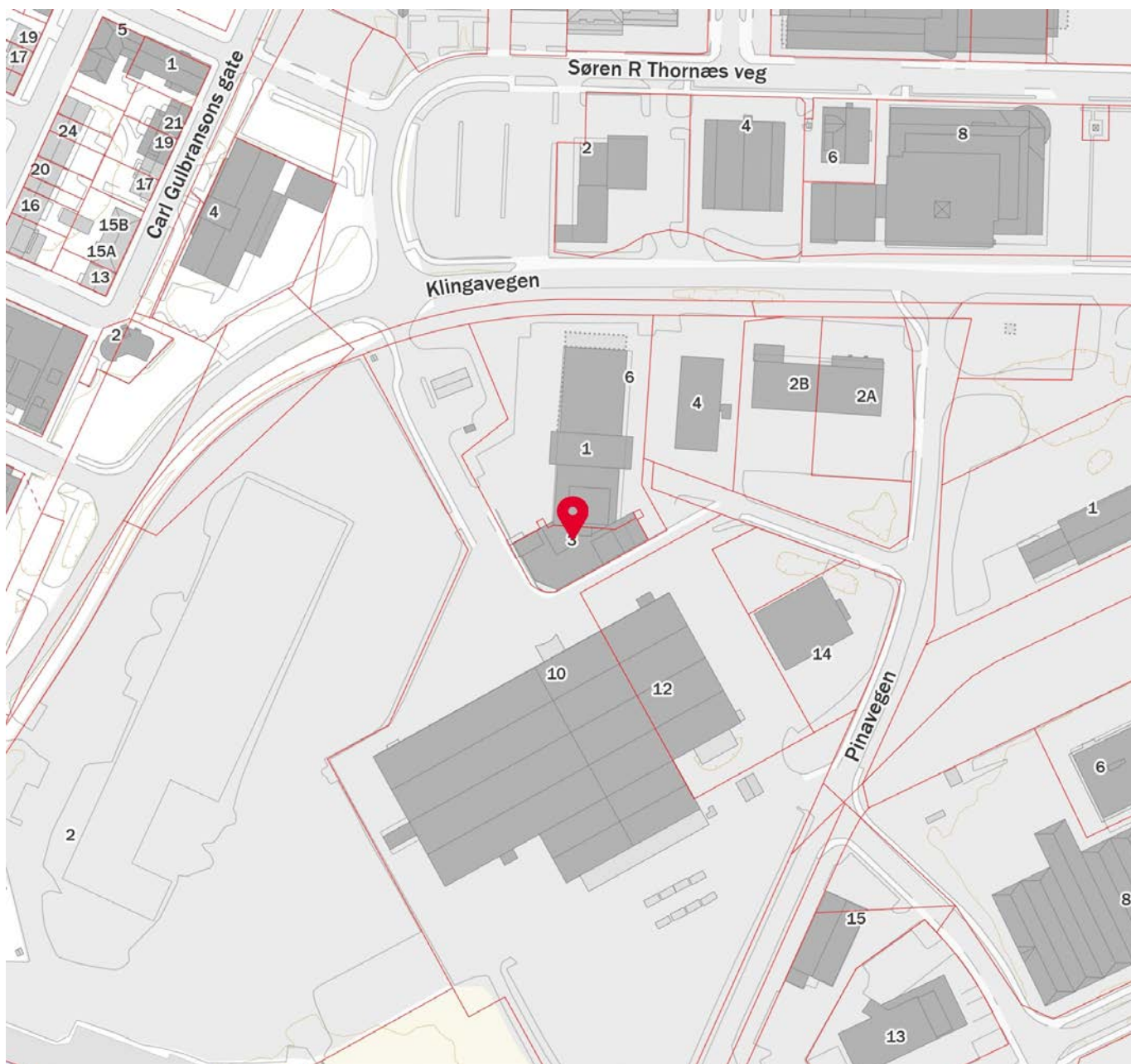
0%

59%

Namdal sykehus/Daltrøa  
 Namsos  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 14% | 4%    |



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 21.11.25 Side 1 av 2

|                              |                        |                         |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Gammelsaga Borettslag Namsos | V <sup>3</sup> r ref.: | 243/2                   |
| Klingavegen 3                | Type:                  | Borettslag              |
| 7800 NAMS OS                 | Eiere:                 | Gammelsaga Utvikling AS |
| Organisasjonsnr: 927 894 416 | Andelsnr:              | 2                       |

### 1: Felleskostnader

|                                            |                                                          |        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:            | 19 570                                                   |        |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning |                                                          |        |
| Felleskostnader:                           | Fellesutgifter pr enhet                                  | 3 148  |
|                                            | Renter p <sup>3</sup> fellesgjeld                        | 12 854 |
|                                            | Fellesutgifter pr m <sup>2</sup>                         | 1 525  |
| Tilleggsytelser:                           | TV/Internett                                             | 643    |
| M <sup>3</sup> ler:                        | Varmtvann Gammelsaga: Enhet: 243/2 ( 43 - 2)             | 700    |
|                                            | Fjernvarme Gammelsaga Borettslag: Enhet: 243/2 ( 70 - 2) | 700    |

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                     |                                                          |                  |        |
|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------|--------|
| Neste endring:      | 01.01.2026                                               | Tot. utg. i kr.: | 18 910 |
| Felleskostnader:    | Fellesutgifter pr enhet                                  |                  | 3 267  |
|                     | Renter p <sup>3</sup> fellesgjeld                        |                  | 11 997 |
|                     | Fellesutgifter pr m <sup>2</sup>                         |                  | 1 603  |
| Tilleggsytelser:    | TV/Internett                                             |                  | 643    |
| M <sup>3</sup> ler: | Varmtvann Gammelsaga: Enhet: 243/2 ( 43 - 2)             |                  | 700    |
|                     | Fjernvarme Gammelsaga Borettslag: Enhet: 243/2 ( 70 - 2) |                  | 700    |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 2 706 372     | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 2 706 652  |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 49 014 748,18 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 49 019 810 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 44841627234, Aasen SparebankAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 21.11.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 21.11.2025: 49 014 748

Andel av saldo: 2 706 373

Første termin: 01.12.2022Neste avdrag: 01.12.2032 ( siste termin 01.11.2052 )

Nibor + 1,15 %

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 6 367,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torgeir Strømmen  
Adresse: Klingavegen 3  
Postnr/-sted: 7800 NAMS OS  
Telefon: Mob.: 95295708  
E-post: gammelsagaborettslag@gmail.com  
Webside: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg p<sup>3</sup> inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p<sup>3</sup> virker andelens økonomi.

### 5: Restanse felleskostnader pr. 21.11.2025

|                                |   |              |   |
|--------------------------------|---|--------------|---|
| Utest <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:               | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                         | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                         | 0 | Overdekning: | 0 |

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 21.11.25 Side 2 av 2

|                              |            |                         |
|------------------------------|------------|-------------------------|
| Gammelsaga Borettslag Namsos | V³ r ref.: | 243/2                   |
| Klingavegen 3                | Type:      | Borettslag              |
| 7800 NAMS OS                 | Eiere:     | Gammelsaga Utvikling AS |
| Organisasjonsnr: 927 894 416 |            |                         |

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |           |                  |    |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|----|
| Annen formue: | 35 486 | Gjeld:    | 2 706 652 | Andre inntekter: | 28 |
|               |        | Utgifter: | 158 828   |                  |    |

**7: P³ lydende**

|             |       |                       |           |
|-------------|-------|-----------------------|-----------|
| P³ lydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 804 000 |
| Andelsnr:   | 2     | Partialobligasjonsnr: |           |

**8: Bygning/eiendom**

Bygge³ r: 2022  
G³ rds/bruksnr: 65/1910  
Bygningstype: LAVBLOKK  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring Nuf | Polisenr: | SP0004617374 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                     |                                      |                      |                  |         |       |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------|---------|-------|
| Ferdigstillt:       | 25.10.2022                           | F³ rste innflytting: | 25.10.2022       | SS Bnr: | H0202 |
| Etasje:             | 2                                    | Oppvarmingstype:     | Vannb³ ren varme |         |       |
| Heis:               | J a                                  |                      |                  |         |       |
| Parkeringsstype:    | Felles parkeringskjeller ()          |                      |                  |         |       |
| Systeml³ s:         | J a                                  | Antall rom:          | 3                |         |       |
| Husdyrhold:         |                                      | Oppr. antall rom:    | 3                |         |       |
| Livslnp standard:   | Nei                                  | Kategori:            | 84 kvm           |         |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato |                      |                  |         |       |
|                     | 2 - Felles forkjpsrett               |                      |                  |         |       |
|                     | 2 - Andel BBL                        |                      |                  |         |       |

Fasiliteter:

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Gammelsaga Borettslag Namsos. Generalforsamlingen avholdes på borettslagets fellesområde **onsdag 02.04.2025, klokken 17:00.**

### 1. KONSTITUERING

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

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

#### 1.2 Valg av møteleder

#### 1.3 Valg av referent

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

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr:

Kr 30 000,- til styreleder  
Kr 5000,- til styremedlem  
Kr 5000,- til varamedlem

**Forslag til vedtak:**

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Torgeir Strømmen til 2026  
Styremedlem: Aud Elisabeth Sævik til 2026  
Styremedlem: Frida Oline Mickelsen Kveli til 2025  
Varamedlem: Joar Stiklestad til 2025

Valgkomite: Kari Irene Bratland Totsås og Liv Marit Idsø til 2026



**4.1 Valg av styreleder**

**4.2 Valg av styremedlem**

**4.3 Valg av varamedlem**

**4.4 Valg av valgkomite**

**4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling**

Gammelsaga Borettslag Namsos er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styrets leder velges som delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

**5. INNKOMNE SAKER (ingen innkomne saker)**

## Disponible midler

|                                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB                   | 62 445           | 304 360          |
| <b>B. Endringer disponible midler</b>     |                  |                  |
| Årets resultat                            | 323 167          | -252 182         |
| Opptak langsiktig gjeld                   | 0                | 10 267           |
| Avdrag langsiktig gjeld                   | -390             | 0                |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>322 776</b>   | <b>-241 915</b>  |
| <b>C. Disponible midler UB</b>            | <b>385 221</b>   | <b>62 445</b>    |
| Omløpsmidler                              | 856 214          | 601 969          |
| - Kortsiktig gjeld                        | 470 992          | 539 524          |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>385 221</b>   | <b>62 445</b>    |

## Resultat 2024 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

|                                               | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader                     |      | 1 068 984         | 713 876           | 1 069 350         | 1 003 600         |
| Renter                                        |      | 2 973 188         | 2 556 600         | 2 973 154         | 2 915 976         |
| TV/Internett                                  |      | 129 384           | 129 384           | 129 384           | 138 888           |
| Målingsbaserte inntekter                      |      | 149 679           | 192 649           | 307 200           | 291 600           |
| Andre driftsinntekter                         |      | 0                 | 2 210             | 0                 | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>4 321 235</b>  | <b>3 594 719</b>  | <b>4 479 088</b>  | <b>4 350 064</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                        |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønnskostnader / styrehonorar                 | 1    | 47 295            | 47 295            | 51 345            | 47 295            |
| Revisjonshonorar                              |      | 7 068             | 6 740             | 6 000             | 7 500             |
| Forretningsførerhonorar                       |      | 59 351            | 58 956            | 62 250            | 64 150            |
| Andre forvaltningstjenester                   |      | 2 425             | 2 425             | 5 500             | 5 500             |
| Andre fremmede tjenester                      |      | 10 000            | 10 000            | 10 000            | 10 000            |
| Vedlikehold                                   | 2    | 108 327           | 103 198           | 147 350           | 181 000           |
| Renhold, fellesareal                          |      | 26 820            | 24 692            | 30 000            | 30 000            |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar             |      | 1 265             | 2 731             | 0                 | 1 000             |
| TV/Internett                                  |      | 134 424           | 129 384           | 129 384           | 138 888           |
| Forsikring                                    | 3    | 82 188            | 69 385            | 78 500            | 86 100            |
| Energi og strøm                               |      | 29 818            | 20 200            | 50 000            | 40 000            |
| Brensel, fjernvarme, olje                     |      | 179 138           | 280 610           | 402 400           | 300 000           |
| Kontorrekvisita, trykksaker                   |      | 788               | 6 401             | 5 000             | 1 000             |
| Porto                                         |      | 1 384             | 1 165             | 1 000             | 1 000             |
| Kontingenter                                  |      | 6 652             | 6 669             | 7 020             | 7 020             |
| Kommunale avgifter                            | 4    | 421 051           | 465 436           | 460 000           | 445 000           |
| Andre driftsutgifter                          | 5    | 2 361             | 6 954             | 5 000             | 3 500             |
| Bomiljø                                       |      | 1 788             | 5 713             | 5 000             | 5 000             |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    |      | <b>1 122 141</b>  | <b>1 247 953</b>  | <b>1 455 749</b>  | <b>1 373 953</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>3 199 094</b>  | <b>2 346 767</b>  | <b>3 023 339</b>  | <b>2 976 111</b>  |
| <b>Finansinntekt og -kostnad</b>              |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                                |      | 495               | 1 345             | 0                 | 0                 |
| Rentekostnad                                  |      | 2 876 422         | 2 600 294         | 2 973 154         | 2 915 976         |
| <b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>  |      | <b>-2 875 927</b> | <b>-2 598 949</b> | <b>-2 973 154</b> | <b>-2 915 976</b> |
| <b>Resultat som overføres fri egenkapital</b> |      | <b>323 167</b>    | <b>-252 182</b>   | <b>50 185</b>     | <b>60 135</b>     |
| Av dette overføres til fond                   | 8    | -50 000           | 0                 | 0                 | 0                 |

# Balanse 2024 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

|                                  | Note  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Tomter                           | 6, 11 | 6 333 700         | 6 333 700         |
| Bygninger                        | 6, 11 | 75 380 000        | 75 380 000        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>81 713 700</b> | <b>81 713 700</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Aksjer</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer     | 7     | 68 076            | 48 903            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                   |                   |
| Innestående på bankkonti         |       | 788 138           | 553 066           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>856 214</b>    | <b>601 969</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>82 569 914</b> | <b>82 315 669</b> |

## Balanse 2024 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

|                                     | Note      | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |           |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                |           | 90 000            | 90 000            |
| Fond/ avsetninger                   | 8         | 58 333            | 8 333             |
| Opptjent egenkapital                |           | -14 389           | -14 389           |
| Årets resultat                      |           | 273 167           | 0                 |
| <b>Sum egenkapital</b>              |           | <b>407 111</b>    | <b>83 944</b>     |
| <b>Gjeld</b>                        |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Annen langsiktig pantegjeld         | 9         | 49 019 810        | 49 020 201        |
| Borettsinnskudd                     | 10        | 32 672 000        | 32 672 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>11</b> | <b>81 691 810</b> | <b>81 692 201</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnader     |           | 98 955            | 161 351           |
| Leverandørgjeld                     |           | 102 497           | 118 343           |
| Skyldig off. myndigheter            |           | 0                 | 16 445            |
| Annen kortsiktig gjeld              |           | 269 540           | 243 384           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>470 992</b>    | <b>539 524</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                    |           | <b>82 162 802</b> | <b>82 231 724</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>82 569 914</b> | <b>82 315 669</b> |

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

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

\_\_\_\_\_  
Torgeir Strømmen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Joar Stiklestad  
Vara med godkjenningsrett

\_\_\_\_\_  
Aud Elisabet Sævik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frida Oline Mickelsen Kveli  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 1 - Lønnskostnader/honorar

|                                               | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 45 000        | 45 000        |
| Arbeidsgiveravgift                            | 2 295         | 2 295         |
| <b>Sum</b>                                    | <b>47 295</b> | <b>47 295</b> |

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

## Note 2 - Vedlikehold

|                                            | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sommer- og vinterkostnader                 | 30 895         | 48 651         |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger        | 0              | -3 806         |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg     | 16 139         | 5 046          |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde        | 0              | 2 700          |
| Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester | 8 938          | 0              |
| Løpende drifts- og serviceavtaler          | 52 355         | 50 608         |
| <b>Sum</b>                                 | <b>108 327</b> | <b>103 198</b> |

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

## Note 3 - Forsikring

|                                     | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Forsikringspremie                   | 75 538        | 68 573        |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 6 650         | 812           |
| <b>Sum</b>                          | <b>82 188</b> | <b>69 385</b> |

## Note 4 - Kommunale avgifter

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 250 137        | 294 522        |
| Eiendomsskatt                | 170 914        | 170 914        |
| <b>Sum</b>                   | <b>421 051</b> | <b>465 436</b> |

## Note 5 - Andre driftsutgifter

|                             | 2024         | 2023         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Generalforsamling/styremøte | 0            | 1 024        |
| Øredifferanser              | 0            | 1            |
| Bank og kortgebyrer         | 2 361        | 2 120        |
| Andre kostnader             | 0            | 3 809        |
| <b>Sum</b>                  | <b>2 361</b> | <b>6 954</b> |

## Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

|                                      | Bygning    | Tomt      |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 75 380 000 | 6 333 700 |
| Årets tilgang :                      | 0          | 0         |
| Årets avgang :                       | 0          | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 75 380 000 | 6 333 700 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          | 0         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 75 380 000 | 6 333 700 |
| Anskaffelsesår :                     | 2022       | 2022      |
| Antatt levetid i år :                |            |           |

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

Tomten er kjøpt i 2021 til kr. 6 333 700,-. Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

## Note 7 - Andre fordringer

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 0             | 10 000        |
| Forskuddsbetalt              | 68 076        | 38 903        |
| <b>Sum</b>                   | <b>68 076</b> | <b>48 903</b> |

## Note 8 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 50 000,- avsatt i 2024, og kr. 8 333,- for tidligere år

## Note 9 - Pantegjeld

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Aasen Sparebank</b>               |
| Formål:                 | Finansiering fellesgjeld             |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>44841627234</b>                   |
| Lånetype:               | Annuitet                             |
| Opptaksår:              | 2022                                 |
| Rentesats:              | 5.85 %                               |
| Betingelser:            | 3 mndr. Nibor + margin<br>1,15 % p.a |
| Beregnet innfridd:      | 01.11.2052                           |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 49 008 000                           |
| Lånesaldo 01.01:        | 49 020 201                           |
| Avdrag i perioden:      | 390                                  |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>49 019 810</b>                    |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 49 019 595                           |

## Pantegjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1            | 3 051 735         | 3 051 735       |
|                                                               | 2            | 3 024 729         | 6 049 458       |
|                                                               | 1            | 3 000 723         | 3 000 723       |
|                                                               | 1            | 2 970 716         | 2 970 716       |
|                                                               | 2            | 2 916 703         | 5 833 406       |
|                                                               | 1            | 2 862 690         | 2 862 690       |
|                                                               | 1            | 2 808 677         | 2 808 677       |
|                                                               | 1            | 2 772 668         | 2 772 668       |
|                                                               | 1            | 2 754 664         | 2 754 664       |
|                                                               | 1            | 2 724 656         | 2 724 656       |
|                                                               | 2            | 2 706 652         | 5 413 304       |
|                                                               | 1            | 2 673 644         | 2 673 644       |
|                                                               | 1            | 2 148 518         | 2 148 518       |
|                                                               | 1            | 1 998 481         | 1 998 481       |
|                                                               | 1            | 1 956 471         | 1 956 471       |

|                                                                      | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| <b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> |              |                   |              |
| Lån 44841627234 har første avdrag 01.12.2032 med kr 109 273          | 1            | 3 051 735         | 6 803        |
|                                                                      | 2            | 3 024 729         | 6 743        |
|                                                                      | 1            | 3 000 723         | 6 689        |
|                                                                      | 1            | 2 970 716         | 6 622        |
|                                                                      | 2            | 2 916 703         | 6 502        |
|                                                                      | 1            | 2 862 690         | 6 381        |
|                                                                      | 1            | 2 808 677         | 6 261        |
|                                                                      | 1            | 2 772 668         | 6 181        |
|                                                                      | 1            | 2 754 664         | 6 141        |
|                                                                      | 1            | 2 724 656         | 6 074        |
|                                                                      | 2            | 2 706 652         | 6 034        |
|                                                                      | 1            | 2 673 644         | 5 960        |
|                                                                      | 1            | 2 148 518         | 4 789        |
|                                                                      | 1            | 1 998 481         | 4 455        |

## Pantegjeld

|                                                                                  |   |           |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|-------|
|                                                                                  | 1 | 1 956 471 | 4 361 |
| Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld |   |           |       |

## Note 10 - Borettsinnskudd

|                 | 2024              | 2023              |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 32 672 000        | 32 672 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>32 672 000</b> | <b>32 672 000</b> |

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

## Note 11 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 81 691 810,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 81 713 700,-



## Resultat og balanse med noter for Gammelsaga Borettslag Namsos.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Gammelsaga Borettslag Namsos**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Torgeir Strømmen (sign.)            | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Frida Oline Mickelsen Kveli (sign.) | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Joar Stiklestad (sign.)             | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Aud Elisabet Sævik (sign.)          | 12.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Gammelsaga Borettslag Namsos

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Steinkjer, 18.mars 2025  
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen  
statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gammelsaga Borettslag Namsos onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - borettslagets fellesområde .

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

**Vedtak:**

Totalt 11 stk. stemmeberettigede var tilstede.

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Torgeir Strømmen

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Aud Elisabeth Sævik

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

**Vedtak:**

Kristin Jakobsen

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

Ingen innvendinger.

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

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

Fjorårets honorar var kr:

Kr 30 000,- til styreleder

Kr 5000,- til styremedlem

Kr 5000,- til varamedlem

#### **Vedtak:**

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

Endring av styre honorar kr:

Kr 50.000,- til styreleder.

Kr 5.000,- til styremedlem

Kr 5.000,- til varamedlem

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

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

Torgeir Strømmen til 2026

#### **Vedtak:**

Torgeir Strømmen er valgt til 2026

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

Aud Elisabeth Sævik 2026

Frida Oline Michelsen Kveli 2025

#### **Vedtak:**

Frida Oline Michelsen Kveli 2027 (gj.v)

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

Joar Stiklestad 2025

#### **Vedtak:**

Joar Stiklestad 2026 (gj.v )

#### **4.4 Valg av valgkomite**

Kari Iren Bratland Totsås og Liv Marit Idsø til 2026

#### **Vedtak:**

Kari Irene Bratland Totsås og Liv Marit Idsø til 2026



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

Gammelsaga Borettslag Namsos er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

**Vedtak:**

Styrets leder velges som delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

#### **5. INNKOMNE SAKER (ingen innkomne saker)**

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker

## Protokoll for Gammelsaga Borettslag Namsos

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                  |            |
|----------------|----------------------------------|------------|
| Møteleder      | Torgeir Strømmen (sign.)         | 08.04.2025 |
| Sekretær       | Aud Elisabet Sævik (sign.)       | 09.04.2025 |
| Protokollvitne | Kristin Stamnes Jakobsen (sign.) | 08.04.2025 |
| Protokollvitne | Kristin Stamnes Jakobsen (sign.) | 08.04.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gammelsaga Borettslag Namsos, mandag 15.04.2024 kl. 17:00 - Avholdt på borettslagets fellesområde.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

**Vedtak:**

Totalt 14 stk. møtte. Hvorav 12 stk. stemmeberettigede.

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

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

**Vedtak:**

Inger Andsnes

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

## 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

**Vedtak:**

Uendret styrehonorar:  
Kr 30 000,- til styreleder  
Kr 5000,- til styremedlem  
Kr 5000,- til varamedlem

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

### **4.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Torgeir Strømmen til 2026 (gj.v)

### **4.2 Valg av styremedlem**

**Vedtak:**

Aud Elisabeth Sævik til 2026 (gj.v)

### **4.3 Valg av varamedlem**

**Vedtak:**

Joar Stiklestad til 2025 (gj.v)

### **4.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Kari Irene Bratland Totsås og Liv Marit Idsø til 2026

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

Gammelsaga Borettslag Namsos er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

**Vedtak:**

Styrets leder velges som delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

## **5. INNKOMNE SAKER**

### **5.1 Avtale om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning)**

Tidligere innmeldt sak om opprettelse av IN-ordning tas opp til diskusjon og avstemming.

**Vedtak:**

Saken ble diskutert blant andelseierne. Representant fra Gammelsaga Utvikling AS sa seg villig til å betale kostnader knyttet til etablering av individuell nedbetalingsordning.

**11 stk.** stemte for

**1 stk.** stemte blankt

Det ble vedtatt opprettelse av individuell nedbetalingsordning i borettslaget.

## Protokoll for Gammelsaga Borettslag Namsos

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                        |            |
|----------------|------------------------|------------|
| Møteleder      | Thomas Totland (sign.) | 16.04.2024 |
| Sekretær       | Thomas Totland (sign.) | 16.04.2024 |
| Protokollvitne | Inger Andsnes (sign.)  | 17.04.2024 |



## **VEDTEKTER**

for Gammelsaga Borettslag Namsos org. nr. 927 894 416, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.08.2021

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget med gårds- og bruksnummer 65/1910 ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

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

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

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut til sine tilsette, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter § 4-2 første ledd

(5) Borettslaget har lov til å eie én av andelene.

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

(7) Andel H204, H303, H403 og H404 har hybel

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

##### **4-2 Parkering**

Andelene har parkering i parkeringskjeller. Hyblene vil ikke få parkering i parkeringskjeller, men på anviste p-plasser for borettslaget/realsameiet.

##### **4-3 Lading av elektriske kjøretøy**

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

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

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

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

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

### **4-3 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §

5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i

innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## **12. Midlertidige bestemmelser**

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

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

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

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

Styret i borettslaget kan utvides etter hvert som borettslaget utvides.

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

**Disse midlertidige bestemmelser kan bare slettes etter bekreftelse fra utbygger.**



**Namsos kommune**  
**Nåvmesjenjaelmien** tjjelte

Avd. Byggesak

JONARK AS  
Postboks 435 sentrum  
7801 NAMSOS

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler  | Tlf. saksbehandler | Dato       |
|---------------|-----------------|----------------|--------------------|------------|
| 2021/291-33   |                 | Britt Frantzen | 91796252           | 20.10.2022 |

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, for deler av tiltaket**  
**(18 boenheter og garasjeanlegg)**

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

|                  |                                       |             |                                         |
|------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| Byggested:       | Pinavegen 6, 7800<br>Namsos           | Gnr/Bnr:    | 65/1789                                 |
| Tiltakshaver:    | PINAVEIEN 6 AS                        | Adresse:    | Postboks 114 Sentrum,<br>7801 NAMSOS    |
| Ansvarlig søker: | JONARK AS                             | Adresse:    | Postboks 435 sentrum,<br>7801 NAMSOS    |
| Tiltakets art:   | Tilbygg, påbygg,<br>fasadeendring mv. | Bruksareal: | Jfr. arealoppgave i<br>rammetillatelsen |

**Rammetillatelse er gitt av utvalget for plan den 25.9.2019**

**Mindre endring av rammetillatelse er gitt administrativt den 23.6.2021.**

**Igangsettingstillatelse (IG-1) for pelearbeid, fundamentering og bunnledninger  
er gitt 1.7.2021**

**IG- for resterende arbeider er gitt 3.8.2021.**

**Melding om endring av ansvarsretter er mottatt 7.9.2022.**

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 12.10.2022.

Revidert/supplert søknad er mottatt 19.10.2022.

Søknaden er vedlagt:

Bekreftelse på utført lekeplass, avfallsrapport, tidligere innsendte erklæringer  
om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan.

Søknaden omfatter:

Tilbygg med 18 boenheter og garasjeanlegg.

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Carl Gulbrands gate 7, 7800  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967

**Gjenstående arbeider i den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for:**

- **Montering av 3 stk dører fra svalgangen inn til trapperommet – Ansvarlig Grande entreprenør AS.**
- **Ferdigmelding på utvendig ledningsanlegg – Ansvarlig Gløkken Entreprenør AS**

**Gjenstående arbeider for den delen det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for:**

Påbygg av 6 boenheter på tak av eksisterende bygg og carportanlegg.

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

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 20-10 tredje ledd midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

**Frist for utføring av gjenstående arbeider for den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for settes til 14.11.2022. Dokumentasjon på at arbeidene er utført må være kommunen i hende innen fristen.**

**Hvis fristen ikke overholdes, vil saken bli fulgt opp jfr. plan og bygningsloven kapittel 32 – Ulovlighetsoppfølging mv.**

Ferdigattest for hele tiltaket jfr. rammetillatelse utstedes mot dokumentasjon på at alt arbeidet er ferdigstilt.

**Gebyr:**

| Hva:                        | Antall: | Gebyr: | Gebyrregulativ: | Sum:  |
|-----------------------------|---------|--------|-----------------|-------|
| Midlertidig brukstillatelse | 1       | 2.300  |                 | 2.300 |

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

Vår ref. 2021/291-33 bes oppgitt ved henvendelse.

---

*Hilsen*

*Britt Frantzen*  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Eksterne kopimottakere

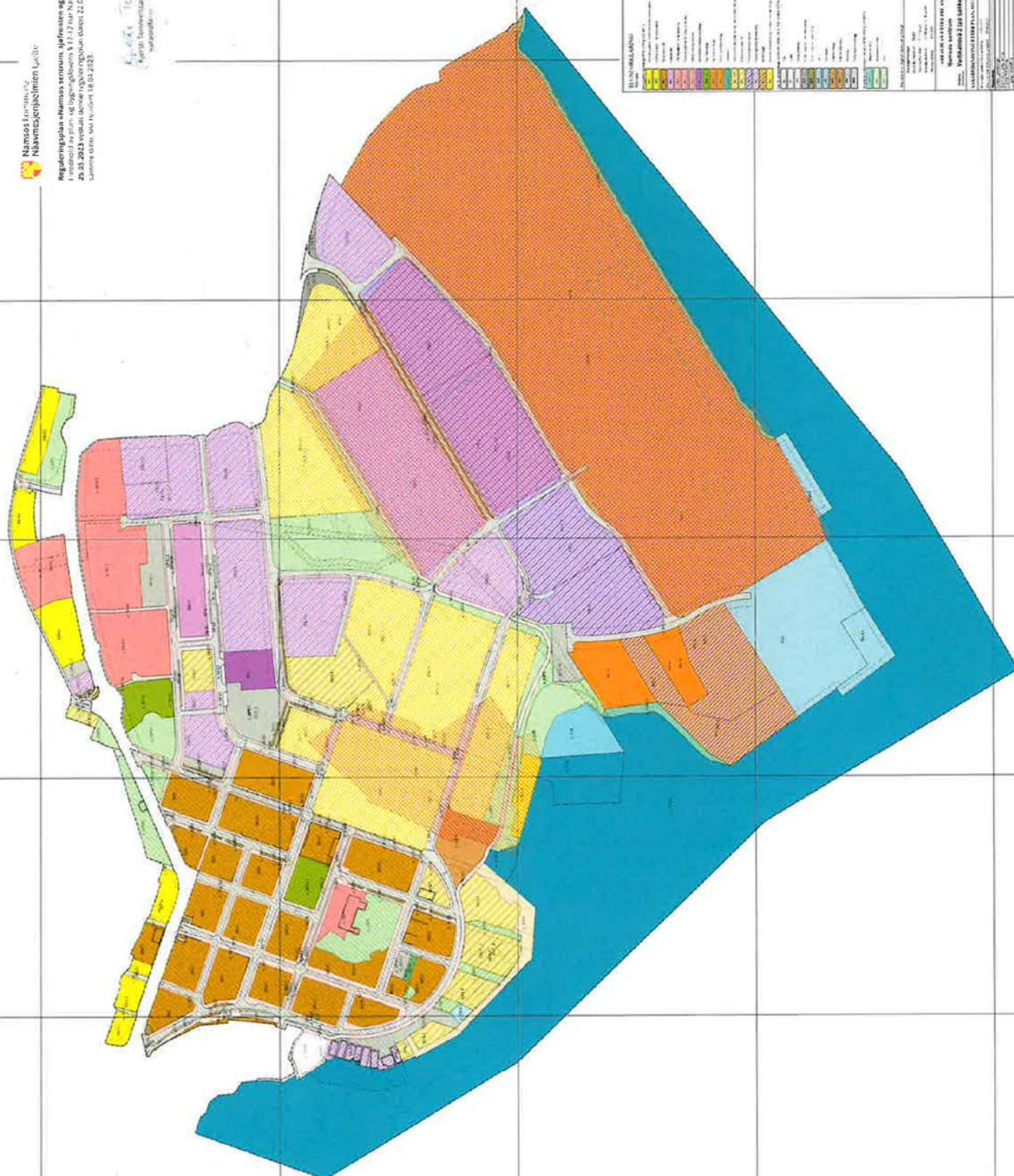
|                        |                      |      |         |
|------------------------|----------------------|------|---------|
| PINAVEIEN 6 AS         | Postboks 114 Sentrum | 7801 | NAMSOS  |
| GLØMMEN ENTREPRENØR AS | Akslastien 1         | 7820 | SPILLUM |
| GRANDE ENTREPRENØR AS  | Neptunvegen 1        | 7652 | VERDAL  |

Interne kopimottakere

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Marita Fjær  | Økonomiavdelingen |
| Tomas Haugum | Kommunalteknikk   |



Kyoto University  
Kyoto University  
University

[illegible]



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



For eiendommen:

**Adresse:** Klingavegen 3  
7800 NAMSOS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torleif Sommerseth

**Telefon:** 928 06 396  
**E-post:** torleif.sommerseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre