



aktiv.

Åsvegen 12, 7802 NAMSOS

**Byåsen - Andelsleilighet med 2  
soverom og fin stil - Oppgradert  
utvendig i 2020**



Avdelingsleder/Megler

## Torleif Sommerseth

**Mobil** 928 06 396

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

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAM SOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 566 534,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 017 884,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 868,-  
**Selger:** Ingrid Helene Hårstadstrand

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 65/75 kvm  
**Tomtstr.:** 995.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 65, bnr. 1177  
**Andelsnr.:** 10  
**Oppdragsnr.:** 1706250012

## Din neste bolig!

Boligeiendom i etablert og barnevennlig boligområde på Byåsen i Namsos. Det er gangavstand til skoler, barnehage, småbåthavn og sentrumsfunksjoner og nærhet til friluftsområde.

Leiligheten har 2 soverom og åpne løsning mellom stue og kjøkken. Leiligheten framstår med fin og tidsriktig stil på stue og kjøkken. Eller er soverom og gang malt i fine farger. Bad med fliser.

Tiltak etter byggeår:

2015 - Rehabilitering av pipe.

2020 - Ny utvendig fasade.

2020 - Ny balkong.

2020 - Montert nye vinduer og dører.

2021 - Rehabilitering av sikringsskap.

2023 - Nye overflater på stue og kjøkken.

2023 - Lagt opp nytt el- anlegg på stue.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	50
Nabolagsprofil .....	55
Energiattest .....	94
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

## TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 m<sup>2</sup>

## Ikke målbare arealer

Loft

GUA (gulvareal): 11 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde: 11kvm.

## Tomtetype

Festet

## Tomtestørrelse

995.6 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Festeavgift betales via månedlige felleskostnader.

## Beliggenhet

Boligeiendom i etablert og barnevennlig boligområde på Byåsen i Namsos. Det er gangavstand til skoler, barnehage, småbåthavn og sentrumsfunksjoner og nærhet til friluftsområde.

**Adkomst**

Avkjøring fra kommunal vei. Innvendig trappgang opp til leilighet i 2.etasje.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.4 km

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.8 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.5 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.9 km

Olav Duun videregående skole 3.7 km

**Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Leilighet i en 4-mannsbolig oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 04.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: En svakhet i gulv på stue etter en bærevegg tidligere ble fjernet i underetasjen. Er en pågående sak av borettslaget om å forsterke dette. Har blitt fortalt av borettslagleder at det ikke vill gi noen ulempe for ny eier av leilighet.

## **Innhold**

2. etasje:

Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

Kjeller:

2 boder.

## **Standard**

2. etasje

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv malte plater og spilepanel på vegger. Takess og downlights i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og laminatplater på vegg over benk. Takess og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Tregulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør har nådd en alder med økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres egen stoppekran for leiligheten

#### Elektrisk

##### Oppsummering:

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på rehabiliteringen av sikringsskapet.

##### Anbefalte tiltak:

Deler av leiligheten har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

##### Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

##### Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er svelling i fronter/innredning pga. vannsøl.

##### Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik over 25 mm i en avstand på 2 meter på stue, i tillegg til lokale skjevheter i øvrige rom.

Det vises til nærmere omtale i selgers egenerklæring. Pågående sak vedr. flytting av bærevegg i underliggende leilighet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er ikke fall til dusjkabinett. Gulvet har ingen nivåforskjell/synlig tettesjikt mellom gulv og dørterskel.

Det er vindu i våtsone, men dette er beskyttet av dusjkabinett.

Det er enkelte hull i veggflis etter tidligere oppheng ol. ikke alle er forseglet med silikon/fugemasse.

Anbefalte tiltak overflater:

Bruken av dusjkabinett må videreføres for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad.

Lovlighet:

Ferdigattest for reovering av pipe datert 13.03.2015.

Ferdigattest for totalreovering av fasader, balkonger og nytt inngangsparti datert 03.11.2020.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og

søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til

opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 04.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

2015 - Rehabilitering av pipe.

2020 - Ny utvendig fasade.

2020 - Ny balkong.

2020 - Montert nye vinduer og dører.

2021 - Rehabilitering av sikringsskap.

2023 - Nye overflater på stue og kjøkken.

2023 - Lagt opp nytt el- anlegg på stue.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra NTE med bredbånd og tv.

**Parkering**

Åsveien 12, Annfinnvegen 2-4 og Annfinnvegen 6 har felles p-plass der hver andel disponerer en plass hver. Ingen faste plasser.

Åsvegen 19 har faste p-plasser til hver andel. Privat strømuttak på andel 13 og 15.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP560099

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk. Selger har fjernet vedovn i leiligheten. Det er mulighet for montering da pipe er rehabilitering i 2015.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert.

Dette er fordi det ikke er foretatt tilsyn siden 2004.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

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

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 450 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 493 549

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 974 196

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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.

### **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 7.868,- pr. måned inkluderer kommunale avgifter, festeavgift, bygningsforsikring, energi i fellesareal, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnad renter; kr. 2.907,-

Felleskostnad driftsdel; kr. 4.142,-

Felleskostnad avdrag; kr. 819,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 868

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 566 534

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

29.01.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 29.01.2025: kr. 9 064 538,-

Andel av saldo: kr. 566 534,-

Første termin/første avdrag: 30.01.2020 ( siste termin 30.10.2049 )

Flytende rente

### **FELLESgjELD:**

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet.

Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin

avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga. av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 819

**Andel fellesformue**

Kr 78 635

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Byåsen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

951968935

**Andelsnummer**

10

**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.

Leverandør av sikring:

Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid 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 stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

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

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1177 i Namsos kommune. Andelsnr. 10 i Byåsen  
Borettslag med orgnr. 951968935

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/65/1177:

18.03.1958 - Dokumentnr: 647 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

På ubegrenset tid

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om vilkår for sletting av leiekontrakt

30.09.1958 - Dokumentnr: 2539 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

18.03.1958 - Dokumentnr: 900650 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 175136 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1177

01.01.2020 - Dokumentnr: 1703105 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1177

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest i forbindelse med utvendig totalrenovering samt utvidelse av terrasser, balkonger og inngangsparti datert 03.11.2020.

Det er gitt ferdigattest for rehabilitering av to piper datert 13.03.2015.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.11.2020.

### **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 seksjonseier/andelseier.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Vestre byområde med del av Prærien datert 05.03.1951 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. 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.

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**

1 450 000 (Prisantydning)

---

566 534 (Andel av fellesgjeld)

---

2 016 534 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 017 884 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 025 784 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 028 584 (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 1 350

**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.

**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 deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 2 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 570 Utlegg Eierskiftegebyr TOBB
- 3 400 Utlegg fotograf
- 5 520 Utlegg opplysninger TOBB
- 12 000 Utlegg tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 82 170

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

13.02.2025

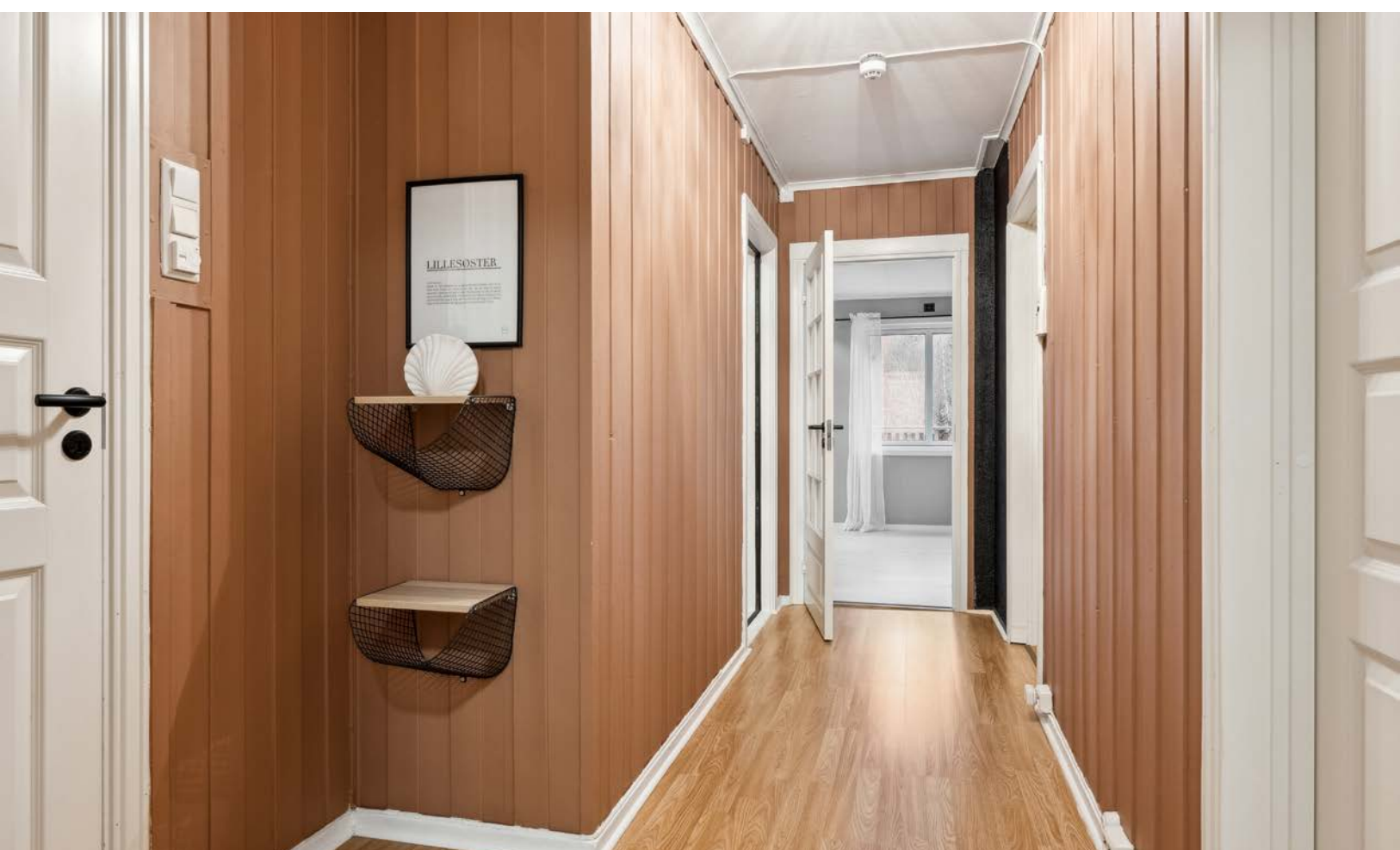






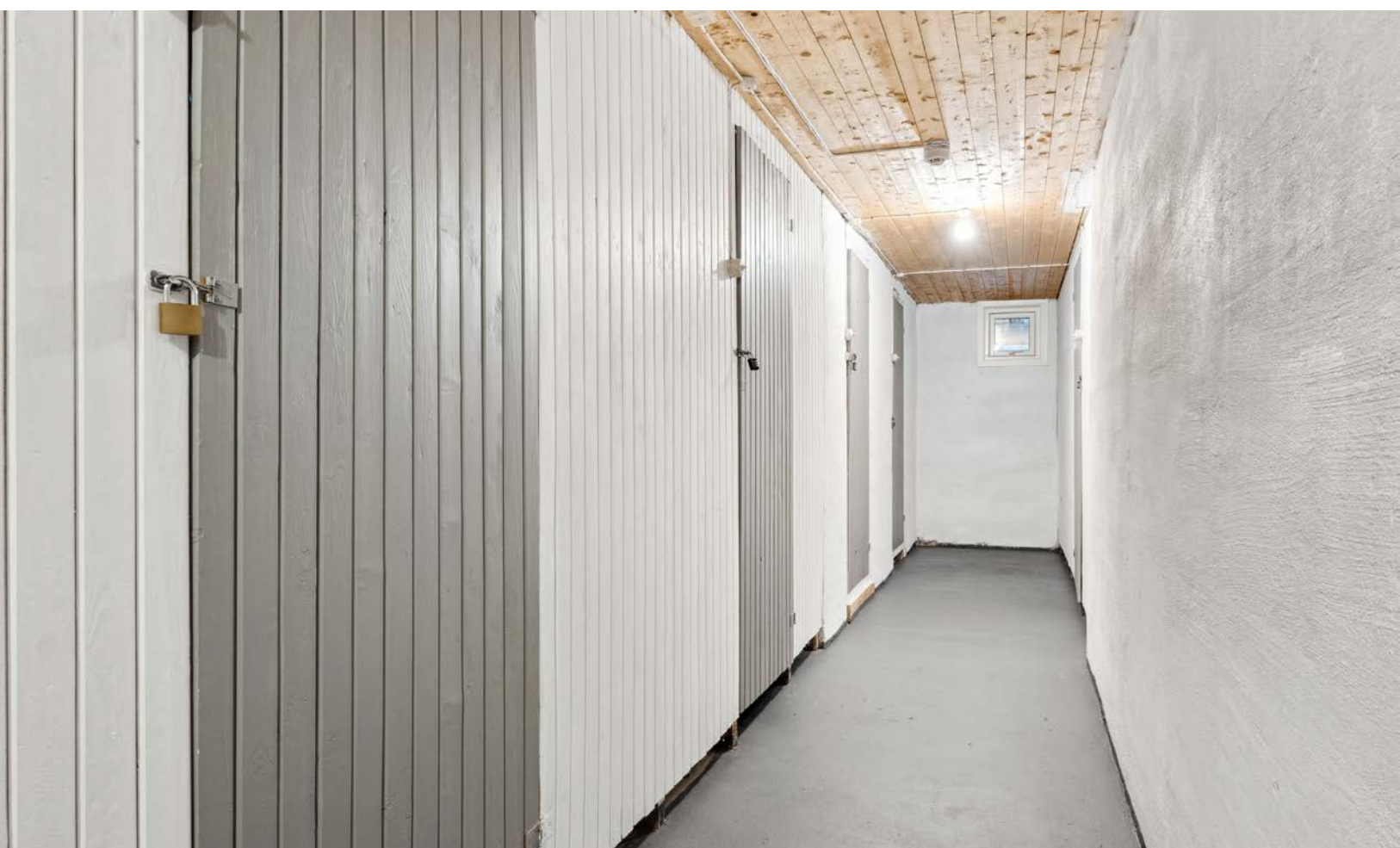




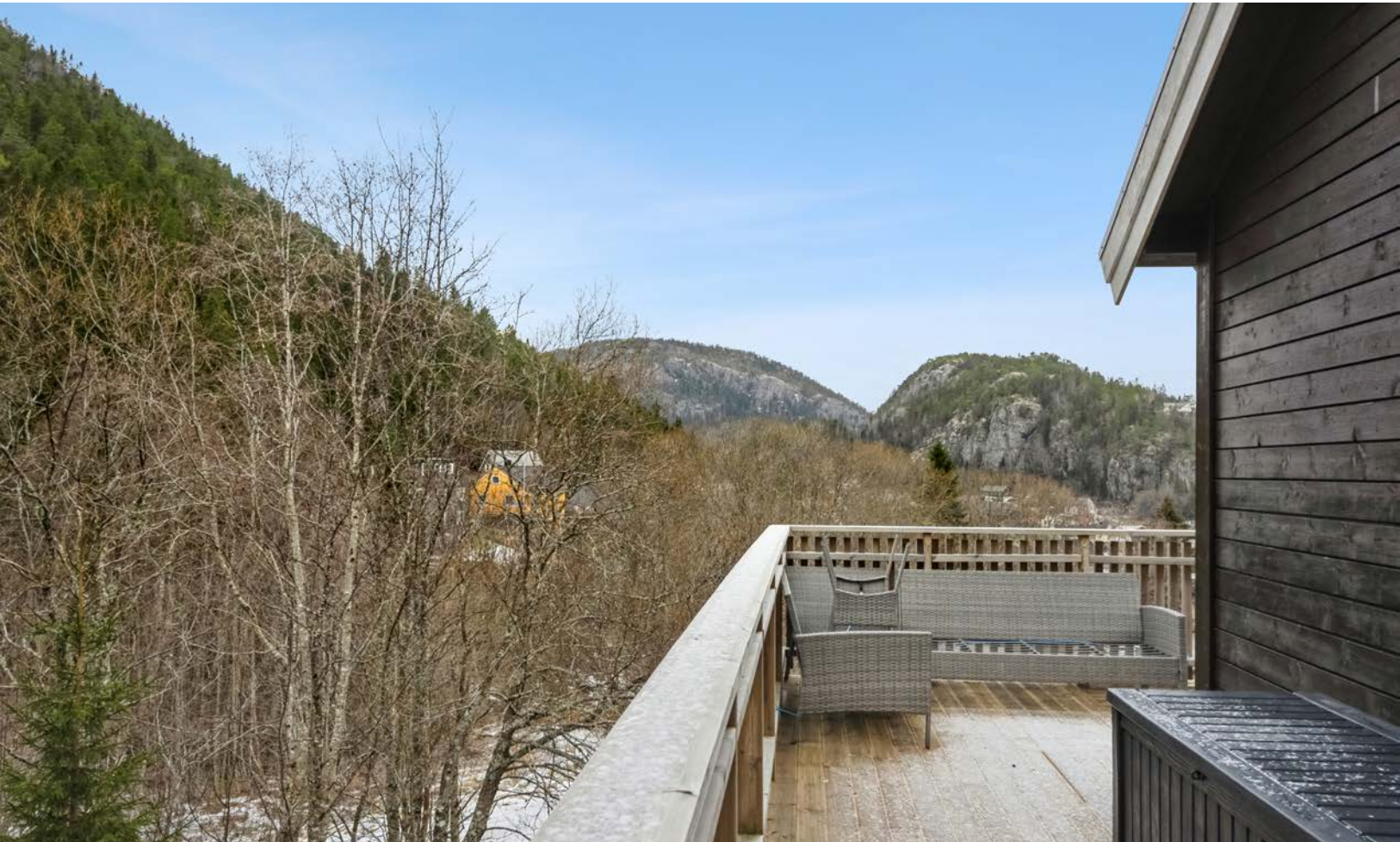






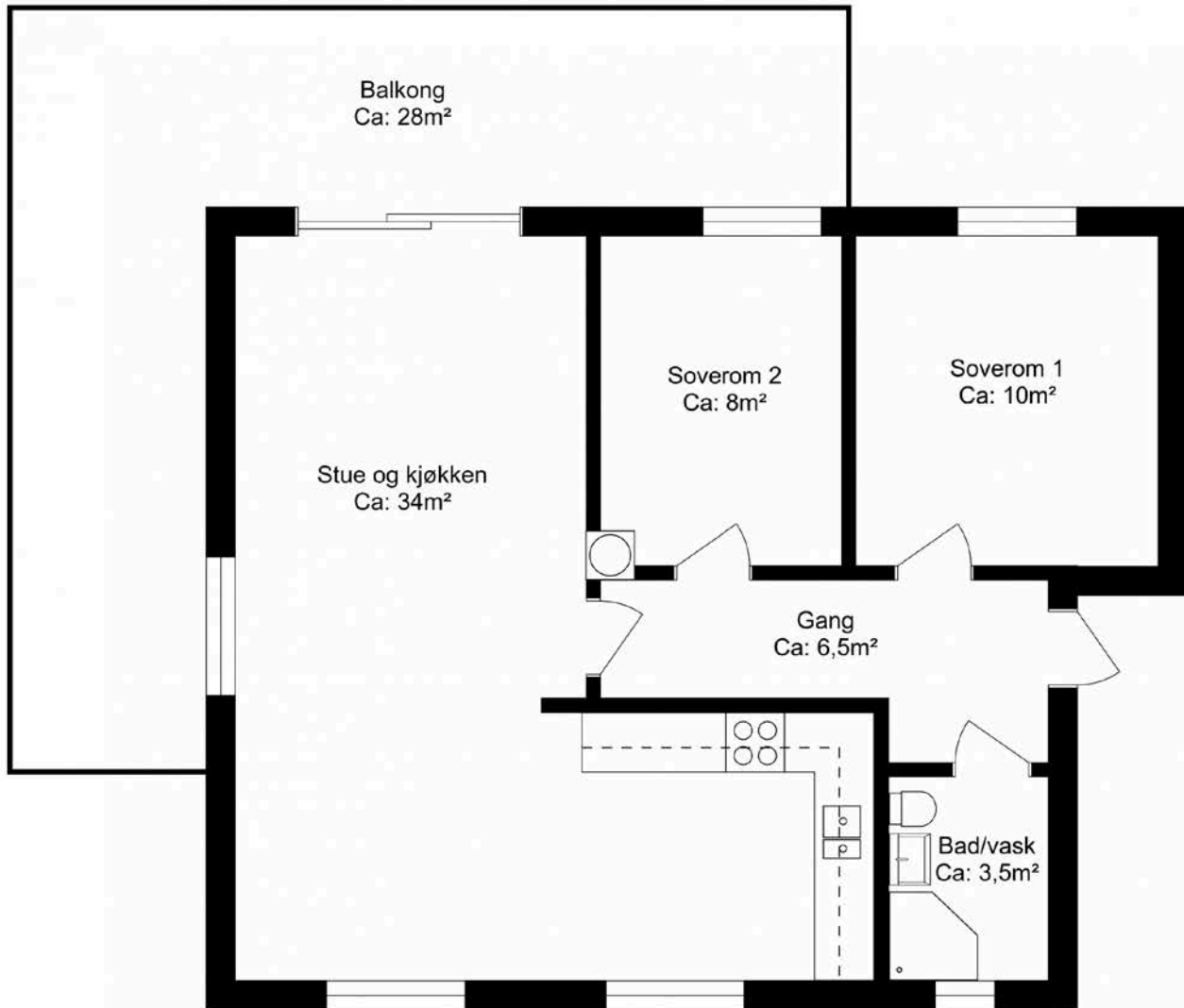






# Åsvegen 12

## 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSSEN**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 971 65 999  
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 901 47 385  
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 84 310  
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN  
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 911 61 462  
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 02 218  
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK  
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 482 06 663  
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 466 38 585  
lew@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



# Vedlegg

# Åsvegen 12 7802 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1959

BRA: 75 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26858>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik over 25 mm i en avstand på 2 meter på stue, i tillegg til lokale skjevheter i øvrige rom.

Det vises til nærmere omtale i selgers egenerklæring. Pågående sak vedr. flytting av bærevegg i underliggende leilighet.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til dusjkabinett. Gulvet har ingen nivåforskjell/synlig tettesjikt mellom gulv og dørterskel.

Det er vindu i våtsone, men dette er beskyttet av dusjkabinett.

Det er enkelte hull i veggflis etter tidligere oppheng ol. ikke alle er forseglet med silikon/fugemasse.

##### Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

### Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Innvendige avløpsrør har nådd en alder med økt risiko for skader i tiden som kommer.

##### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

##### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det bør etableres egen stoppekran for leiligheten.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på rehabiliteringen av sikringsskapet.

### Anbefalte tiltak

Deler av leiligheten har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er svelling i fronter/innredning pga. vannsøl.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for renovering av pipe datert 13.03.2015.

Ferdigattest for totalrenovering av fasader, balkonger og nytt inngangsparti datert 03.11.2020.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.2.2025

Rapportdato  
10.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Byåsen Borettslag ved andelseier Ingrid Helene  
Hårstadstrand

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter      Telefon: 92208459  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: frode.kvaloseter@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ meglер. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ meglер. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Åsvegen 12, 7802 Namsos

Kommunenr: 5007      Gårdsnr: 65      Bruksnr: 1177      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1959 - Matrikkelrapport  
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en 4-mannsbolig oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Rehabilitering av pipe.	Ja
2020	Ny utvendig fasade.	Ja
2020	Ny balkong.	Ja
2020	Montert nye vinduer og dører.	Ja
2021	Rehabilitering av sikringskap.	Nei
2023	Nye overflater på stue og kjøkken.	Nei
2023	Lagt opp nytt el- anlegg på stue.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	10	0	10	0	0
2. etasje	65	65	0	0	28
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	0	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	10	0	10		2 boder.
2. etasje	65	65	0	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>10</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong bygd ny i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve/skyvdør på stue med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører ble skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik over 25 mm i en avstand på 2 meter på stue, i tillegg til lokale skjevheter i øvrige rom.	
Det vises til nærmere omtale i selgers egenerklæring. Pågående sak vedr. flytting av bærevegg i underliggende leilighet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglpipe fra byggeår. Det foreligger ferdigattest fra 2015 på rehabilitering av pipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-1**

Før det vurderes å montere ildsted i leiligheten anbefales det en vurdering / uttalelse av lokalt brann og feiervesen.

**6.6 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Ingen symptomer på skader.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Ingen symptomer på skader.

**6.7 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Ferdigattest for renovering av pipe datert 13.03.2015.  
Ferdigattest for totalrenovering av fasader, balkonger og nytt inngangsparti datert 03.11.2020.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast og soil.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alder på bygningsdel er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør har nådd en alder med økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alder på bygningsdel er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det bør etableres egen stoppekran for leiligheten.

**6.10 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rehab sikringsskap er iflg. selger utført i regi av tidligere eier i 2021.  
Lagt opp nytt el-anlegg og downlighs på stue / kjøkken i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på rehabiliteringen av sikringsskapet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Deler av leiligheten har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert på vegg i kjellerbod.	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1989	
Størrelse	
Ca: 200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leiligheten fungerer med det etablerte anlegget.	

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliislågt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert, men årstall for tiltak er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislågt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-3**

Det er ikke fall til dusjkabinett. Gulvet har ingen nivåforskjell/synlig tettesjikt mellom gulv og dørterskel.

Det er vindu i våtsone, men dette er beskyttet av dusjkabinett.

Det er enkelte hull i veggflis etter tidligere oppheng ol. ikke alle er forseglet med silikon/fugemasse.

#### Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

#### Utbedringskostnader overflater

**Ingen umiddelbar kostnad**

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert en servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er svelling i fronter/innredning pga. vannsøl.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er foretatt kontroll av vegg mellom kjøkken og bad/dusjsone fra åpning i vegg/skap uten å registrere symptomer på skader.

**Dokumentasjon**



Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Namsos	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1706250012	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ingrid Helene Hårstadstrand	
<b>Gateadresse</b>	
Åsvegen 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NAMSOS	7802
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706250012

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: IHH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

En svakhet i gulv på stue etter en bærevegg tidligere ble fjernet i underetasjen. Er en pågående sak av borettslaget om å forsterke dette. Har blitt fortalt av borettslagleder at det ikke vill gi noen ulempe for ny eier av leilighet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt skjult elektrisk anlegg, stikkontakter, lysbrytere og lamper på stue og kjøkken.

Arbeid utført av

Namdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Modernisert/oppgradert sikringsskap februar 2021. Utført av Eltric. (Opplyst av tidligere eier).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering utvendig 2020, vinduer, etterisolering, ny bordkledning, tak, veranda, verandadør, ytterdør og leilighetsdører. (opplyst av tidligere eier)

Arbeid utført av

Byggmester Einar Olsen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Helene Hårstadstrand	5a5bf1757a8dc8d972b2fbc 9de9ee288deb1f3e2	31.01.2025 12:06:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Åsvegen 12 - Nabolaget Prærien vestre/Byåsen - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

HaBu	7 min	🚶
Linje 609, 665, 782	0.5 km	
Namsos lufthavn	9 min	🚗

## Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
219 elever, 13 klasser	0.6 km	
Namsos barneskole (1-7 kl.)	6 min	🚗
194 elever, 14 klasser	2.5 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
240 elever, 15 klasser	2.4 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
153 elever, 14 klasser	2.9 km	
Olav Duun videregående skole	8 min	🚗
852 elever	3.7 km	

## Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	14 min	🚶
Enecharge AS Kapteingata 2	22 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

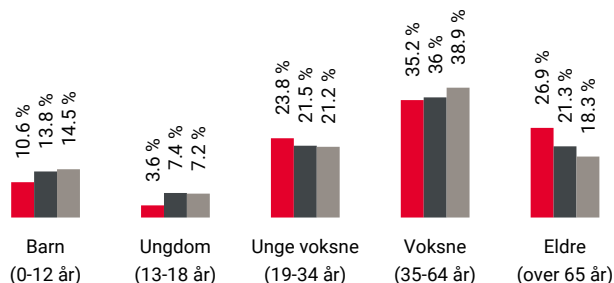
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prærien vestre/Byåsen	578	339
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	20 min	🚶
41 barn	1.4 km	
Vestbyen barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
22 barn	1.5 km	
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	4 min	🚗
41 barn	1.8 km	


## Dagligvare


Rema 1000 Rock City	14 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	
Coop Extra Verftsgata	16 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. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100


 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 82/100

## Sport

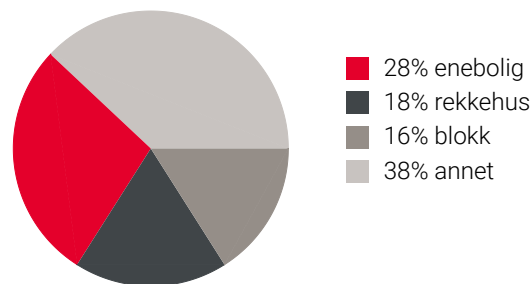
 Lissmoen ballbane 6 min   
Ballspill, fotball 0.4 km

 Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 6 min   
Fotball 0.4 km

 Care Namsos 24 min 

 Træn Namsos 6 min 

## Boligmasse

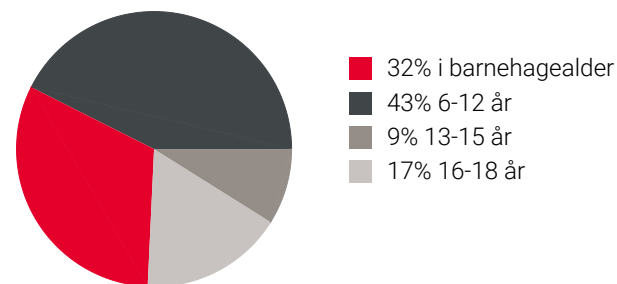


## Varer/Tjenester

 Namsos Storsenter 16 min 

 Apotek 1 Namsos 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



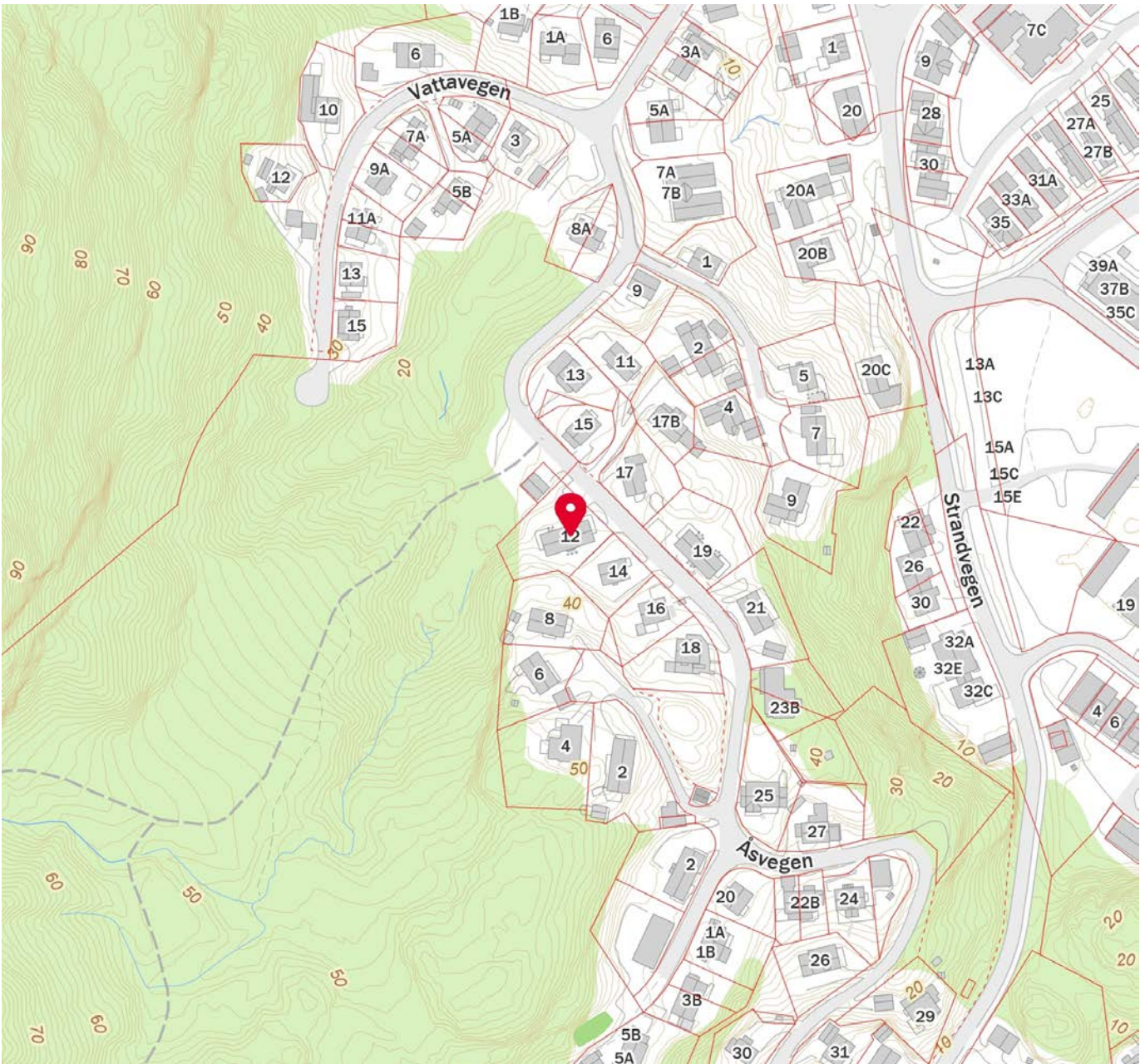
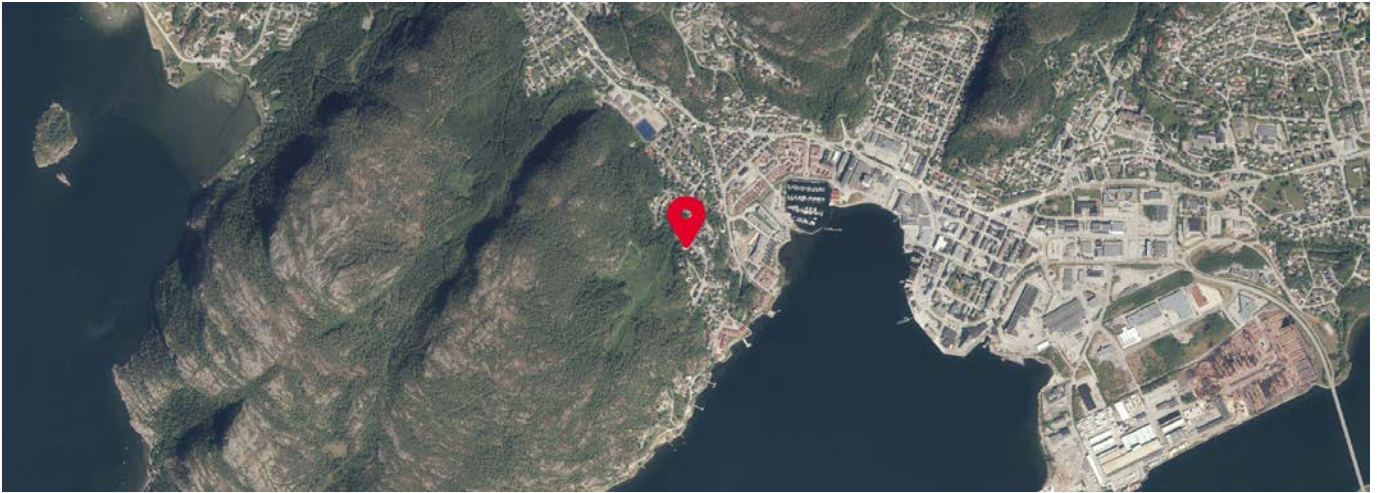
0% 55%

 Prærien vestre/Byåsen  
 Namsos  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 29.01.25 Side 1 av 3

Byåsen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	378/10	<b>Fødselsdato eier:</b>
Åsvegen 12	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet	
7802 NAMSOS	<b>Eiere:</b>	Ingrid Helene Hårstadstrand	
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 968 935	<b>Andelsnr:</b>	10	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 7 868

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	2 907
	Felleskostnad driftsdel	4 142
	Felleskostnad avdrag	819

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid 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 stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	566 533	Gjeld siste årsoppg.::	569 938
Klient ajourf. lån:	9 139 647,15	Klient gj. s. årsoppg.:	9 119 018

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139122990, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 29.01.2025: 9 064 538

Andel av saldo: 566 534

Første termin/første avdrag: 30.01.2020 ( siste termin 30.10.2049 )

Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Krogh

Adresse: Åsvegen 19

Postnr/-sted: 7802 NAMSOS

E-post: [byaasen@styrepost.no](mailto:byaasen@styrepost.no)

### 5: Restanse felleskostnader pr. 29.01.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 29.01.25 Side 2 av 3

Byåsen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 378/10	<b>Fødselsdato eier:</b>
Åsvegen 12	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
7802 NAMSOS	<b>Eiere:</b> Ingrid Helene Hårstadstrand	
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 968 935		

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	78 635	Gjeld:	569 938	Andre inntekter:	2 590
		Utgifter:	34 878		

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 10	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 65/1154, 65/1167, 65/1171, 65/1177  
 Bygningstype: 4-mannsbolig  
 Feste/eiet tomt: Festet  
 Årlig festeavgift: 1 329,00, 1 337,00, 1 381,00, 1 401,00  
 Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspåtlagte endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP560099
--------------	------------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3 BRA 65
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-mannsbolig, 65 kvm
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett storby 2 - Medlem i TOBB		

## Fasiliteter:

**GARASJER - PARKERING**

Åsveien 12, Annfinnvegen 2-4 og Annfinnvegen 6 har felles p-plass der hver andel disponerer en plass hver. Ingen faste plasser. Åsvegen 19 har faste p-plasser til hver andel. Privat strømuttak på andel 13 og 15.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

NØKLER: TOBB har ingen nøkkeladministrasjon på vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsversel).

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 29.01.25 Side 3 av 3

Byåsen Borettslag

**Vår ref.:** 378/10**Fødselsdato eier:**

Åsvegen 12

**Type:** Borettslag tilknyttet

7802 NAMSOS

**Eiere:** Ingrid Helene Hårstadstrand**Organisasjonsnr:** 951 968 935**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Stempelmerke kr. 25.-

Formularen er godkjent av  
Den Norske Stats Husbank  
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr. 647 1958  
18-3  
Namdal Sorenskriverembete

# FESTE KONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Andreas Jensens Legat og Jørgen Johs. Havig

født ..... som eier av eiendommen .....

Guldviken-Bråholmen gno. 14 bno. 7

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Namsos kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Namsos kommune

født ..... en hustomt stor 1.000,8 m<sup>2</sup> av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Det henvises til målebrev av 21. februar 1958, hvor tomta er gitt betegnelsen "Gate C" nr. 6, - matr.nr. 1177 i Namsos .

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100,-, kroner ethundre-

beregnet etter ..... % om året av en tomtverdi kr. 10 øre pr. m<sup>2</sup>.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 31. desember.

og .....

1) Feste kontrakten må stemples (forsynes med stempelmerke) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når feste kontrakten sendes til tinglysing må:

- a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerking om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

PÅ LAGER. SEM & STENGERSEN N.Y. OSLO  
4-54.

## § 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

## § 5.

Festetiden. **Festet er uoppsigelig fra grunneiernes side. Fra festerens side kan det sies opp med 3-tre-måneders varsel.**

~~Festetiden skal være XXXXXXXXX år.~~

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

## § 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

## § 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Feste kontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

## § 8.

**Spesielle vilkår.**

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. mars 1958.  
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Namsos, den 8. mars 1958.  
For ANDREAS JENSENS LEGAT  
Carl Willy Holm  
(grunneier)

Namsos, den 8. mars 1958.  
Namsos kommune  
(fester)  
ordfører

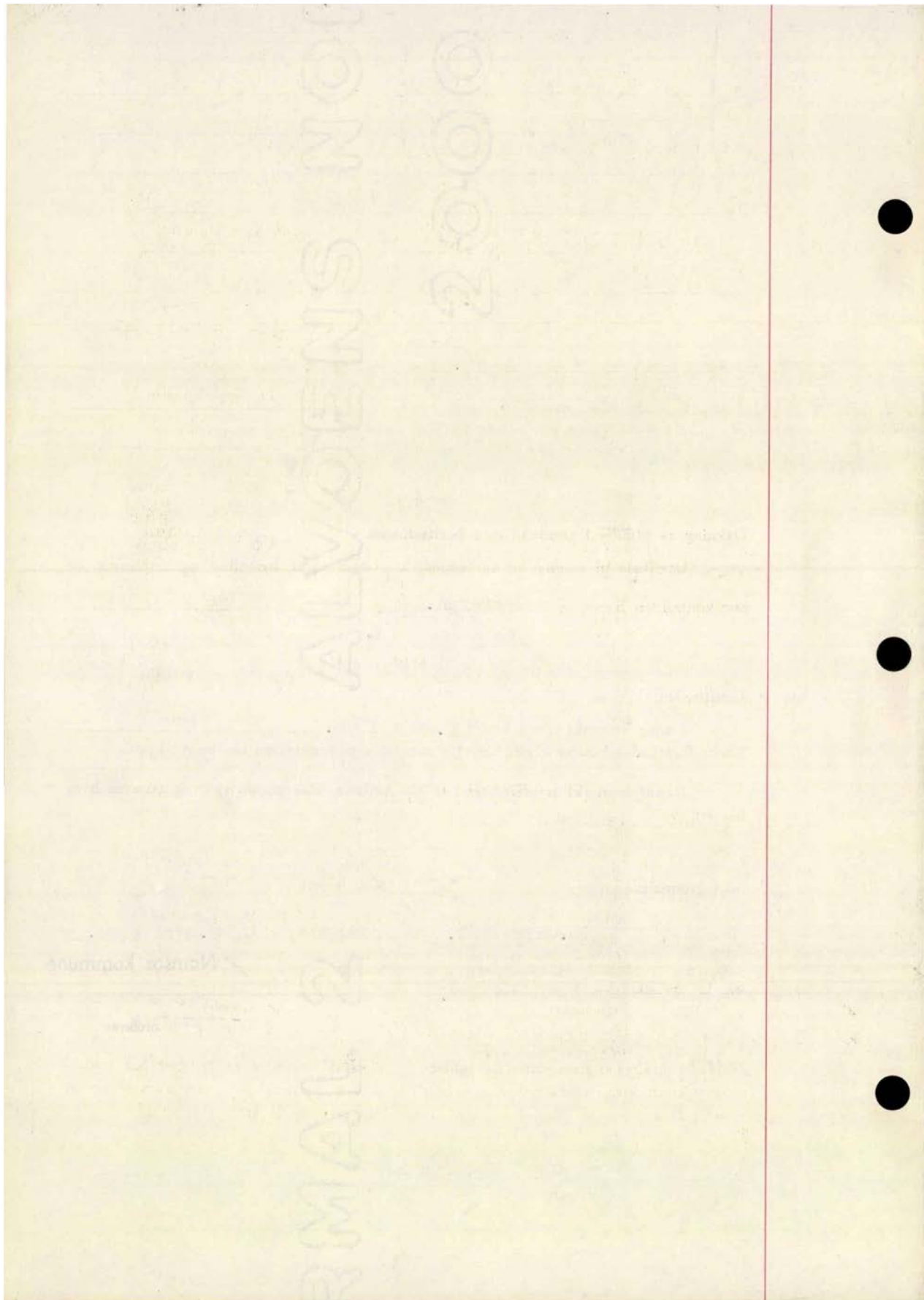
Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. ....  
2. ....

1. ....  
2. ....

*[Handwritten mark]*







**Namsos kommune**  
**Nåavmesjenjaelmien tjielte**

Plan- og byggesak

BYGGINGENIØR EINAR OLSEN AS  
Abel Meyers gate 13  
7800 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/6219-3		Stein Arve Hagen	948 68 036	03.11.2020

**FERDIGATTEST**

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Åsvegen 12, 7802 Namsos	Gnr/Bnr:	65/1177
Tiltakshaver:	Byåsen Borettslag	Adresse:	Pb. 224 Torgarden, 7005 Trondheim
Ansvarlig søker:	Byggingeniør Einar Olsen as	Adresse:	Abel Meyers gate 13, 7800 Namsos
Tiltakets art:	Fasadeendring ifb. utv. totalreovering samt utvidelse av terrasser, balkonger og inngangsparti	Utvidelse (BYA):	33,4m <sup>2</sup>

Tillatelse til tiltak er gitt 14.11.19.

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra ansvarlig søker den 30.10.20.  
Søknaden er vedlagt; sluttrapport avfallshåndtering datert 27.10.20

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstillt kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

*Vår ref. 2020/6219-3 bes oppgitt ved henvendelse.*

---

Hilsen

*Stein Arve Hagen*  
Fagansvarlig byggesak/ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Eksterne kopimottakere:

Byåsen Borettslag	v/Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgarden	7005	Trondheim
-------------------	---	------	-----------

Interne kopimottakere:

Marita Fjær	Økonomiavdelingen
Tomas Haugum	Kommunalteknikk
Kjeld Erik Sandbakken	Virksomhetsleder, Plan- og byggesak



## Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Murmester Erling Nilsen AS  
Postboks 40

7869 SKAGE I NAMDALEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/7639-5	Britt Frantzen	13.03.2015

### FERDIGATTEST

jf. pbl. § 21-10

Byggested:	Åsvegen 12, 7802 NAMSOS	Gnr/Bnr:	65/1177
Tiltakshaver:	Byåsen borettslag	Adresse:	Postboks 1, 7801 NAMSOS
Ansvarlig søker:	Murmester Erling Nilsen AS	Adresse:	Postboks 40, 7869 SKAGE I NAMDALEN
Tiltakets art:	Rehabilitering av 2 piper		

*Tillatelse til tiltak er gitt den 15.10.14 i sak 446/14.*

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra ansvarlig søker den 12.3.2015.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

**Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2014/7639.**

Med hilsen

Hanne Marthe Breivik  
leder Byggesak, kart og oppmåling

Britt Frantzen  
saksbehandler

Eksterne kopimottakere:

Byåsen borettslag Postboks 1 7801 NAMSOS

Interne kopimottakere:

Marita Fjær Eiendomsskattekontoret

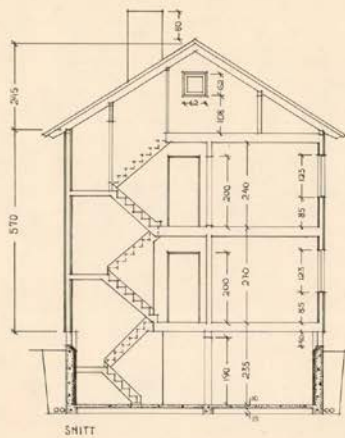
---

**Postadresse**  
Postboks 333 Sentrum  
7801 NAMSOS  
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

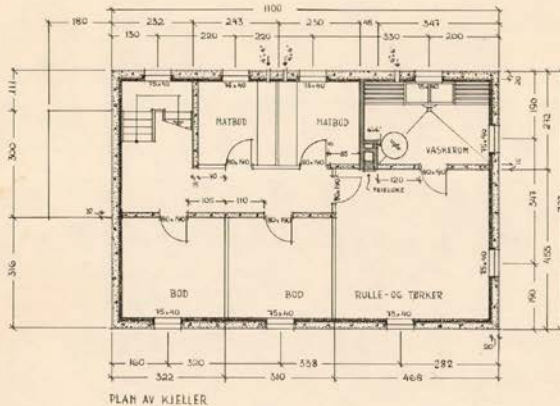
**Besøksadresse**  
Carl Gulbransonsgt. 4, 7800 Namsos

**Telefon**  
74217100  
**Telefaks**  
74217101

**Kontonr**  
Bank: 1644 24 28682  
Skatt: 6345 06 17034  
**Org.nr** 942 875 967



Godkjennes for løsningskvalitet i takstrukturen - uten forpliktelser for bakken  
 Viser til best nr. 1085/54  
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag  
 Trondheim 216 2854  
 P. U.

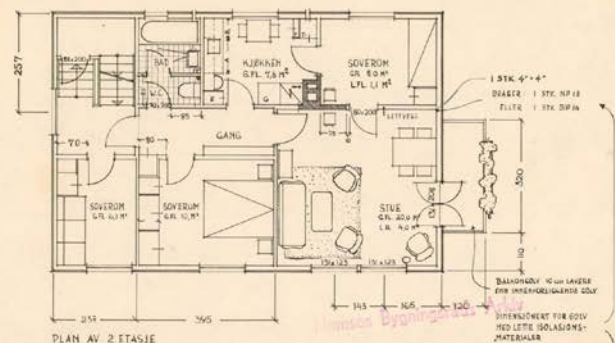


PLAN AV KJELLER

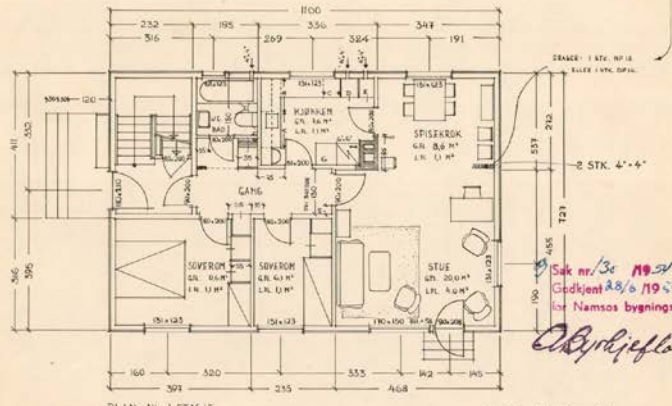
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.  
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLF.  
 BRYSTINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLF TIL UNDERKANT KARM.

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEGNING  
 STED: NAVN:  
 DATO: NAVN:

INGEGERD *Evelin*  
 STED: *Sak nr. 6, Namsos* TOMT:  
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPEL:  
 STATENS DISTRIKTSARKITEK  
 FOR TRØNDELAG



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

BLAD 4 TYPE 406 ÷  
 PLANER SNITT MÅL 1:100  
 TEGET VED DISTRIKTSARKITECTENS KONTOR I OSLO  
 BOLIGDIREKTORATET  
 BOLIGKONTORET 4-6-1951  
 KORRIGERT 1-3-1952

Sak nr. 30 119-54  
 Godkjent 28/6 119-54  
 Ist. Namsos bygningsråd  
*O. K. J. J. J.*

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

STAD: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_  
 DATO: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_

DIREKTØR: *Karl Lundeby*  
 STED: *Sak. 6 nr. 6 / Namsos*  
 TOMT: \_\_\_\_\_  
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPLE: \_\_\_\_\_

STATENS DISTRIKTSARKITECT  
 FOR TRONDELAG

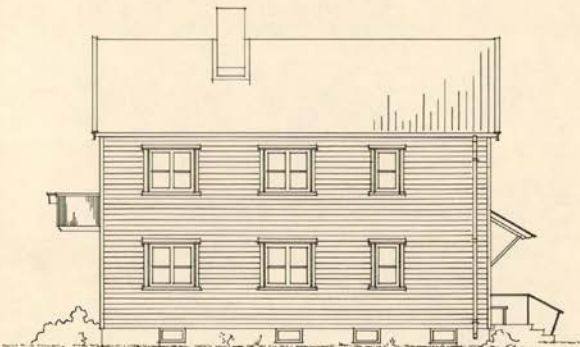


FASADE NØRD

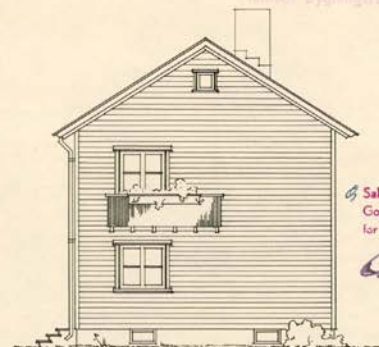
Godkjennes  
 for innvikling til Husbanken  
 — uten forplikelse for banken  
 Viser til bok av  
 2. utg. 1085/54  
 Statens distriktarkitekt for Trøndelag  
 Trondheim 216 12 54  
 7. u.



FASADE VEST



FASADE ØST

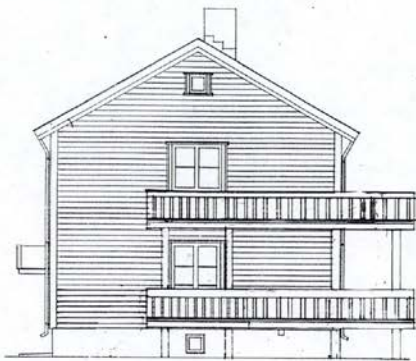


FASADE SYD

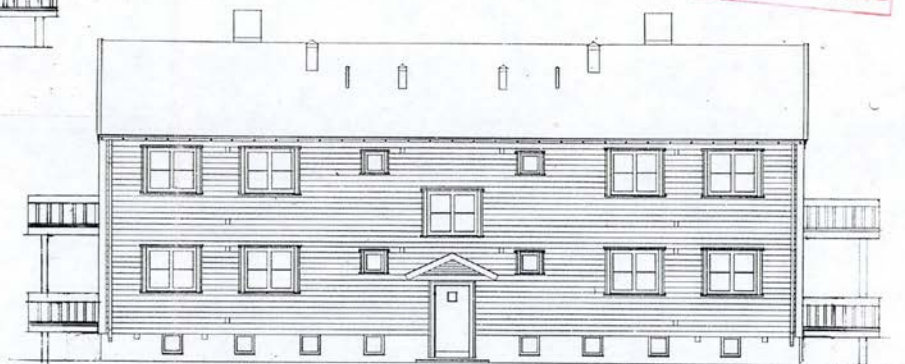
Namsos Bygningråd Arkiv

Sak nr. / So 119 54  
 Godkjent 28/6 119 54  
 for Namsos bygningråd  
*Osbykjeflot*

BLAD 2 TYPE 406 ÷  
 FASADER MÅL 1:100  
 TEIENET VED DISTRIKTSARKITECTENS KONTOR I USLU  
 BOLIGDIREKTORATET  
 BOLIGKONTOR 4-6-1951



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Sak nr. A 194/95  
 Godkjent 03/04-95  
 Namdals Hus a/s  
 Plansett av arkitekt.

95606044  
 31.07.95  
 511-1284  
 L42  
 95/01777

ÅSUN. 12

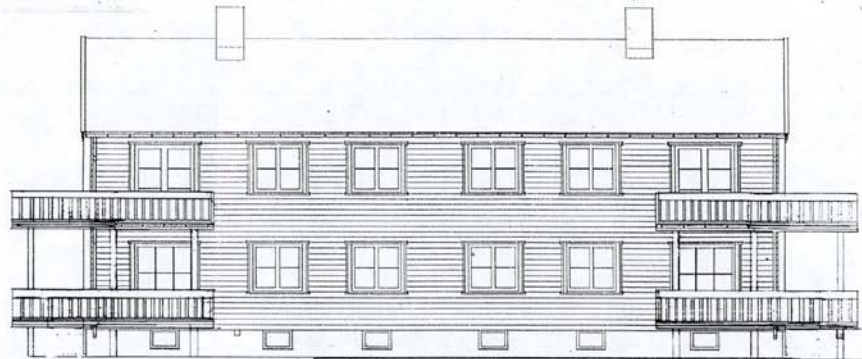
REV	ANT	REV. GJELDER	TEGNING	SON	DATE
			FASADER		18100
BYGGHETRE		ADRESSE		KOMMUNE	
BYÅSEN BORETTSLAG				NAMSSØS	
PROSJEKT		TYPE	BEBYGG. AREAL	BRUTTO AREAL	BRUKS AREAL
NYE BALKONGER					BEREGNET AREAL
SAKSBEHANDL.	TEGNET	KONTROLLERT	DATE	SAKS NR.	TEGNING NR.
SAH	POK		21.07.94	178	03
					REV. DATE



FASADE MOT ØST

Sak nr. /  
 Godkjent /  
 Namdal kommune  
 Plan- og byggesaksavd.

95600044  
 31.02.93  
 511-12.84  
 L42  
 9561777



FASADE MOT SYD

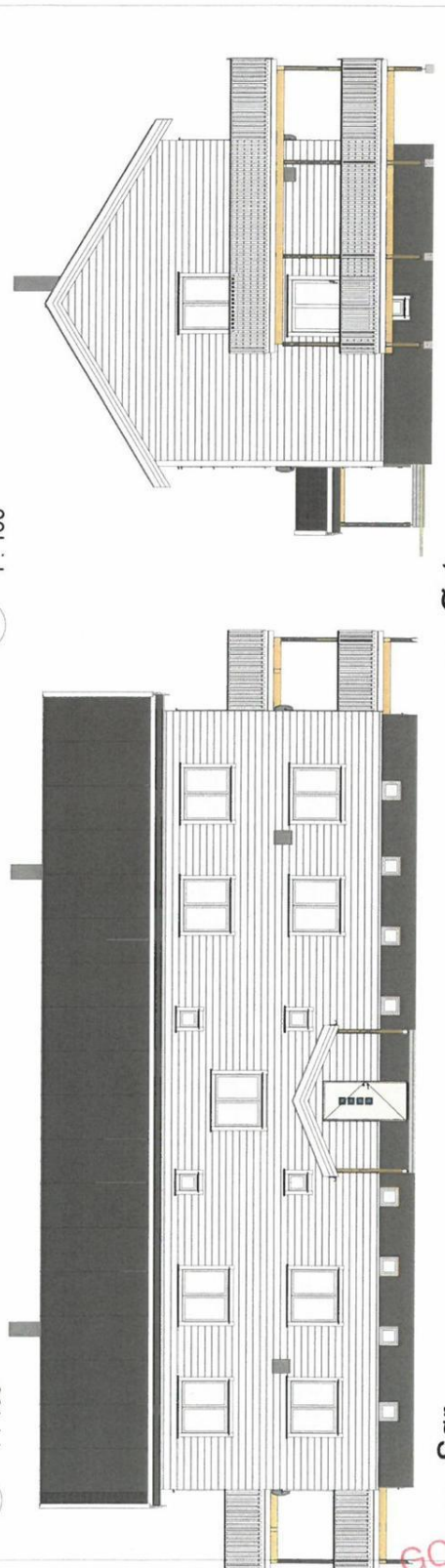
Åsbn. 12.

REV.	ANT.	REV. GJELDER	TEGNING		SIGN.	DATO
			FASADER			15/02
BYGGEMÅTE		ADRESSE		KOMMUNE		
BYÅSEN BORETTLAS				NAMSDAL		
PROSJEKT		TYPE	BEBYGG. AREAL	BRUTTO AREAL	BRUKS AREAL	BEREGNET AREAL
NVE BALKONGER						
SAKSBEHANDL.	TEGNET	KONTROLLERT	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	ARKIVNR.
SP44	DBK		27.07.94	118-	02	
REVISJONSDATUM: 01.07.94						



1 Nord  
1 : 100

2 Vest  
1 : 100



3 Sør  
1 : 100

4 Øst  
1 : 100

GODKJENT  
14. NOV. 2019

Namsos kommune  
Byggsak kartoppmåling



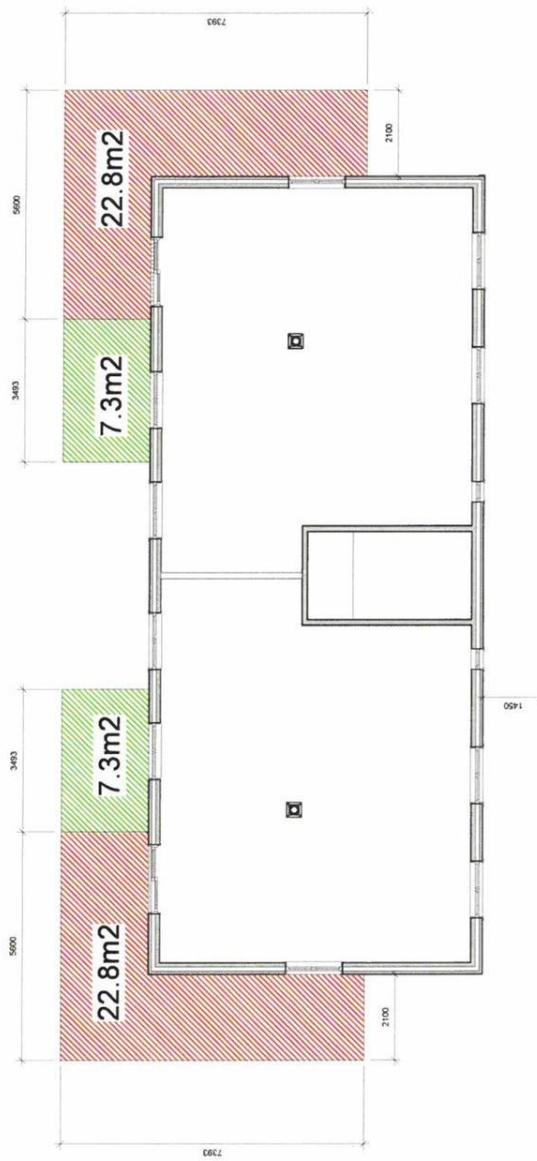
Rev.:	Rev. dato:	Prosjekt	Prosjekttype	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Dato:
		Renovering av fasade	ARBEIDSTEGNING	nso	Checker	A3	19.06.19
Tegn.:	Korrig.:	Byåsen Borettslag	1911	Målestokk	1 : 100		
Tegningsnavn	Fag	Bygningsnummer	Tegn. nummer				
Fasadetegning	A40.001						

Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse

A Asvegn 12



Utvidelse gjelder plan 1 og 2



Eksisterende  
 Utvidelse



Beskrivelse	Antall enh.	Mengde	Sum
Eksisterende	4 enheter	22.8 m2	91.2 m2
Utvidelse	4 enheter	7.3 m2	29.2 m2
Summert		30.1 m2	120.4 m2

### Plan 01/02 Åsveien 12

1 : 100

GODKJENT

14 NOV. 2019

Namsås kommune  
Byggsak/kart/oppmaling

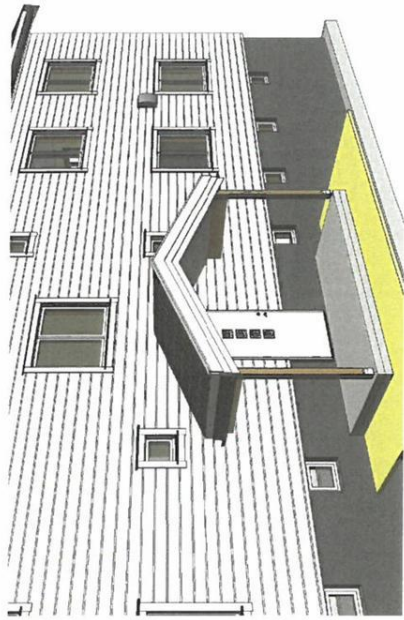


Tegningsnummer	A40.003	Rev. dato	Rev.:	Prosjekt	Renovering av fasade
Oppdragsnummer	1911			Oppdragsleder	Byåsen Borettslag
Fag	Byggesak			Prosjektleder	ARBEIDSTEGNING
Utskriftsnummer	A40.003			Tegnet av	AS
				Kontrollert av	BEO
				Format	A3
				Målestokk	1 : 100
				Dato	10/08/19

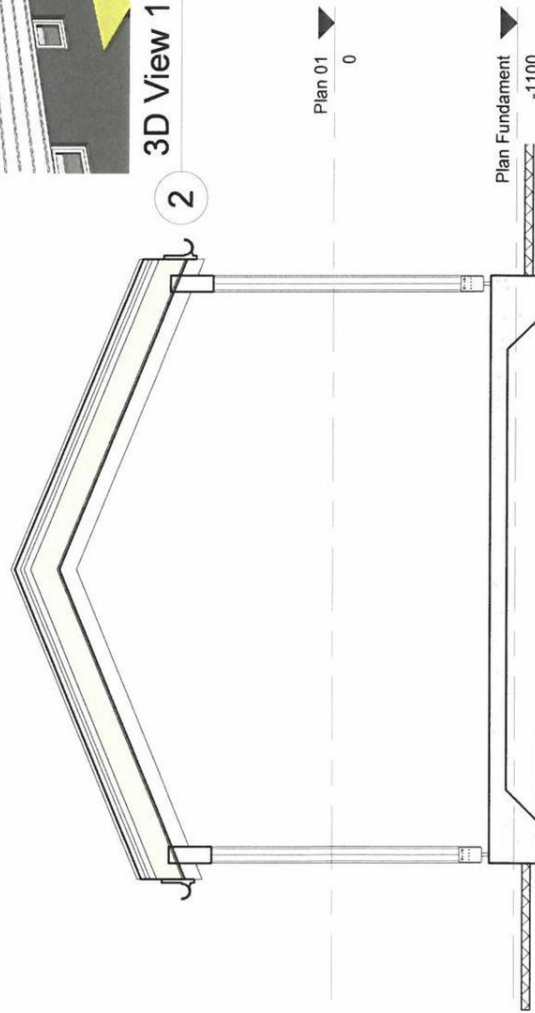
Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse



**GODKJENT**  
 14. juli. 2019  
 Namsos kommune  
 Byggsak/kart/oppmåling



3D View 1



Snitt inngangsparti

1 : 25

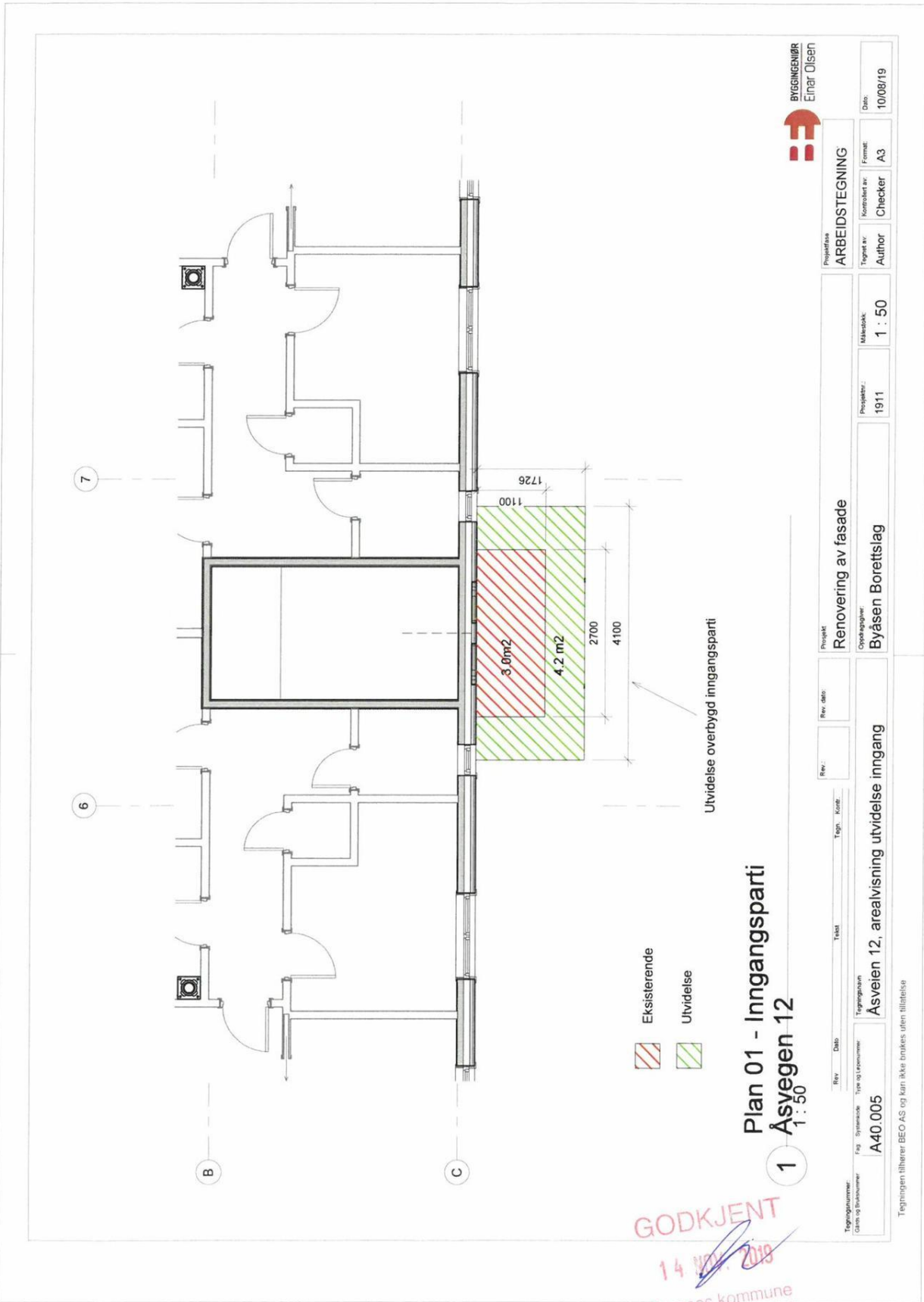
3

**GODKJENT**  
 14 NOV 2019  
 Namsos kommune  
 Byggsak/kart/oppmaling



Tegningsnummer: Gårds- og Byggsaknummer:		Fig. Systemkode A20.003		Type og Løpnummer		Tegningsnavn Snitt inngang		Rev. dato		Prosjekt Renovering av fasade		Prosjekt ARBEIDSTEGNING		Tegnet av: neo		Kontrollert av: Checker		Format: A3		Dato: 19.06.19	
Byåsen Borettslag		1911		1 : 25		1911				Byåsen Borettslag		ARBEIDSTEGNING		neo		Checker		A3		19.06.19	

Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse



GODKJENT  
14.10.2019  
Namsos kommune  
Byggsak/kart/oppmaling

1 **Plan 01 - Inngangsparti**  
**Åsvegen 12**  
1 : 50

- Eksisterende
- Utvidelse

Utvidelse overbygd inngangsparti

Tegningsnummer Gårds og Byggsnummer	Fag A40.005	Sjette side	Typ og størrelse	Rev.	Dato	Tegn.	Kont.	Rev. dato	Prosjekt	Prosjektus	Format	Dato
									Renovering av fasade	ARBEIDSTEGNING	A3	10/08/19
									Byåsen Borettslag	1911	Checker	
									Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang	1 : 50	Author	
									Byåsen Borettslag	1911	Checker	
									Byåsen Borettslag	1911	Checker	



Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byåsen Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Tobb lokaler Namsos.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Martin Krogh

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Renate Vågø Hanssen

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Margrete Spillum

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 4

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 5

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### **2.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

**Vedtak:**

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50 000,-

## **4. Valg**

### **4.1 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

*Elisabeth Kjelbotn*

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Elisabeth Kjelbotn

### **4.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

*Martha Kristine Rindarøy Drågen*

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Martha Kristine Rindarøy Drågen

### **4.3 Valgkomite for 1 år (har ikke)**

**På valg:**

**Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ingen

### **4.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

**Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Margrete Spillum

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Martin Krogh

## Protokoll for Byåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Martin Krogh (sign.)

05.04.2024

Protokollvitne

Margrete Spillum (sign.)

07.04.2024

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Byåsen Borettslag**

**Tid: Torsdag 04.04.2024 - kl. 18:00**

**Sted: Tobb lokaler Namsos**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

**2.1 Godkjenning av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**



## **4. Valg**

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### **4.1 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

*Elisabeth Kjelbotn*

### **4.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

*Martha Kristine Rindarøy Drågen*

### **4.3 Valgkomite for 1 år (har ikke)**

**På valg:**

### **4.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

12.03.2024

**Byåsen Borettslag**  
styret

## By³ sen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 251 824	1 084 800	1 266 880	696 800
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	728 009
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 251 824</b>	<b>1 084 800</b>	<b>1 266 880</b>	<b>1 424 809</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-2 295	-2 295	-2 295	-2 295
Styrehonorar	2	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger		-18 225	-18 225	-18 225	-18 225
Forretningsfjrrerhonorar		-49 769	-48 500	-50 250	-51 313
Honorar administrative tjenester		-43	0	-550	0
Eksterne honorar	3	-7 475	-6 094	-17 650	-6 500
Kontingent boligbyggelag		-5 400	-5 400	-5 400	-5 850
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 743	-69 999	-11 200	-10 230
Vaktmestertjenester		-68 903	0	-43 000	-55 280
Ljpende vedlikehold	5	-32 198	0	-50 000	-50 000
Forsikring		-109 622	-102 104	-112 300	-121 424
Kommunale tjenester og renovasjon		-243 932	-224 369	-233 300	-257 500
Eiendomsavgifter		-50 654	-50 654	-52 680	-53 188
Festeavgift	6	-5 448	-5 248	-5 600	-5 448
Energi, felles		-15 049	-15 188	-22 300	-14 800
Andre driftsutgifter	7	-8 120	-1 426	-2 800	-4 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-671 874</b>	<b>-594 502</b>	<b>-672 550</b>	<b>-701 953</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>579 950</b>	<b>490 298</b>	<b>594 330</b>	<b>722 856</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		36 807	16 612	3 200	12 000
Finanskostnader		-479 827	-278 072	-415 487	-586 863
<b>Netto finansposter</b>		<b>-443 020</b>	<b>-261 460</b>	<b>-412 287</b>	<b>-574 863</b>
<b>Resultat fjr skattekostnad</b>		<b>136 930</b>	<b>228 838</b>	<b>182 043</b>	<b>147 993</b>
Ordinrt resultat etter skatt		136 930	228 838	182 043	147 993
<b>i RSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>136 930</b>	<b>228 838</b>	<b>182 043</b>	<b>147 993</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overfjrt til annen egenkapital		136 930	228 838	182 043	147 993
		136 930	228 838	0	0

## By³sen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	11 952 398	11 970 622
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 952 398</b>	<b>11 970 622</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	125 393	109 043
Mellomregning Klare Finans	10	59 368	40 499
Opptjente renter	10	36 807	16 612
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 161 536	1 167 624
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 383 104</b>	<b>1 333 778</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 335 501</b>	<b>13 304 400</b>

## By³ sen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 402 991	3 266 061
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 404 591</b>	<b>3 267 661</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	288 000	288 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	14, 15	9 212 195	9 377 660
Borettsinnskudd	14, 16	126 400	126 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 338 595</b>	<b>9 504 060</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		132 781	130 607
Forskudd kunder		59 368	40 499
P³ l³pte renter		94 608	67 481
P³ l³pte kostnader		17 559	6 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 316</b>	<b>244 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 930 911</b>	<b>10 036 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 335 501</b>	<b>13 304 400</b>
Pantstillelser	14	9 338 595	9 504 060

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

\_\_\_\_\_  
Martin Krogh  
Leder

\_\_\_\_\_  
Margrete Spillum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Kjelbotn  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i ³rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da l³pende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ³konomiske verdi p³ bygningsmassen, j f vedlikeholdsnotene. ³vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsf³ring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som oml³psmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Oml³psmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ³vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ³vrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbel³p. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen g³rres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved f³rste gangs forsikring. For ³vrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 295	2 295
Sum personalkostnader	2 295	2 295

Samlet antall ³rsverk: 0,00

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

## Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	45 000

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 656	6 094
Fakturerte tjenester	100	0
Teknisk ³dgivning	719	0
Sum eksterne honorarer	7 475	6 094

Revisjonshonoraret best³r av lovp³lagt revisjon kr. 6 343, og annen bistand kr. 313.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	69 900
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 743	-398
Sum drifts- og serviceavtaler	9 743	69 999

Vaktmester (vintervedlikehold) og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

**Note 5 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 132	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	20 066	0
Sum vedlikehold	32 198	0

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

**Note 6 - FESTEAVGIFT**

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 5 448,- i ³ rlig festeavgift.

**Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Generalforsamling <sup>β</sup> rsmjete	3 000	0
Bankgebyrer	632	680
Andre gebyrer	4 488	743
Andre kostnader	0	2
Sum andre driftsutgifter	8 120	1 426

**Note 8 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 089 098	1 067 826
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	136 930	228 838
Tilbakefjrt avskrivning	18 225	18 225
Avdrag P³ n	-165 465	-225 791
i rets endring i disponible midler	-10 310	21 272
Disponible midler i periodens slutt	1 078 788	1 089 098
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-288 000	-288 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-288 000	-288 000
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	790 788	801 098

**Note 9 - ANLEGGSMIDLER**

	Bygning	Bygges. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 915 947	182 249
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 915 947	182 249
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	145 798
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	11 915 947	36 451

---

**Note 9 - ANLEGGSMIDLER**

i rets avskrivninger :	0	18 225
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		10

---

25% av bygningsmassen brant ned i 2018, og er gjenoppbygd i 2019. Pr 31.12.18 ble det foretatt regnskapsmessig nedskrivning av kostpris tilknyttet nedbrent bygning. I 2019 er det ved bygging av nytt bygg blitt foretatt gevinstberegning og aktivering av det nye bygget i henhold til forsikringsoppgjør tilknyttet nybygget.

Av rehabiliteringen i 2020 er 20 % p<sup>3</sup> kostning fjrt inn under bygningsverdi

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfjrt i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i <sup>3</sup> r 1962



**Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER**

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 11 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	1 161 525	1 167 613
Sum bankinnskudd	1 161 536	1 167 624

**Note 12 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 267 661	3 038 822
Andelskapital 01.01	1 600	1 600
Andelskapital 31.12	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	3 266 061	3 037 222
; rets resultat	136 930	228 838
Annen egenkapital 31.12	3 402 991	3 266 061
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 404 591	3 267 661

Andelskapitalen er kr 1 600,- fordelt p³ 16 andeler ³ kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

**Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER**

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	288 000	288 000
Sum avsetninger	288 000	288 000

**Note 14 - PANTSTILLELSER**

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	11 952 398
Restgjeld 31.12	9 338 595

P³ lydende pantstillelser var 14 126 400,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiert ifm prosjekt
L³ nenummer:	12139122990
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.10.2049
Opprinnelig l³ nebelj³ p:	10 100 000
L³ nesaldo 01.01:	9 377 660
Avdrag i perioden:	165 465
L³ nesaldo 31.12:	9 212 195
Saldo 5³ r frem i tid:	8 373 384

### PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12139122990	16	575 762	9 212 192

### Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	126 400	126 400
Sum innskudd	126 400	126 400

## Resultat og balanse med noter for Byåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Byåsen Borettslag**

Styreleder	Martin Krogh (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Margrete Spillum (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Kjelbotn (sign.)	11.03.2024

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Byåsen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 136 930. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og endringer i disponible midler.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Godkjent revisjonsselskap



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

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

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

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Namsos, 11.03.2024

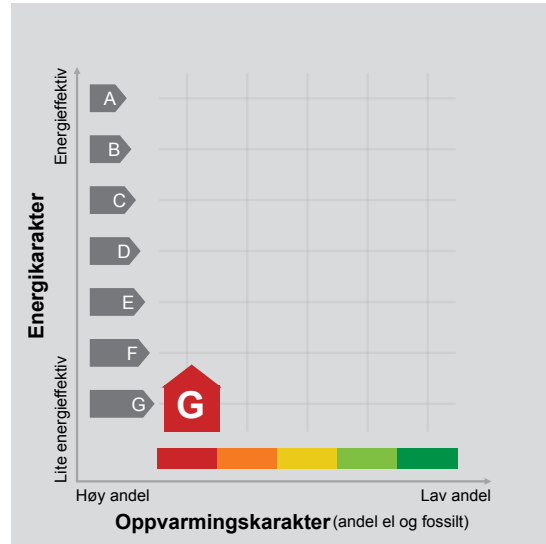
**In Revisjon AS**



Sylvia Gladsø  
statsautorisert revisor

# ENERGIATTEST

Adresse	Åsvegen 12
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185150542
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-75800
Dato	05.02.2025



**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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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)

- Tiltak utendørs

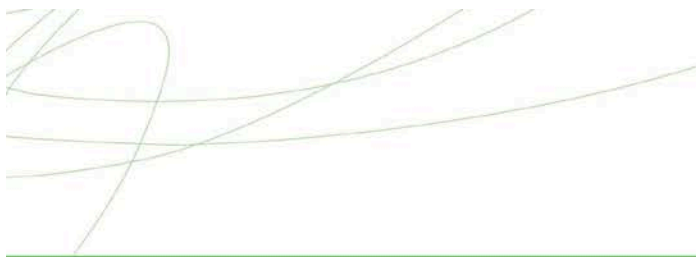
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	1962
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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>)

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).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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**.

## HUSORDENSREGLER FOR BYÅSEN BORETTSLAG

1. Hver leieboer skal sørge for ro og orden i sin leilighet og har ansvar for at han/hun selv, hans/hennes husstand samt alle han/hun gir adgang til leiligheten, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
2. Med stereo/radio/tv/musikk, skal det utvises størst mulig hensyn, spesielt i tiden mellom 23.00 og 07.00.
3. Ytterdøren skal være stengt senest kl. 23.00 og holdes stengt til 06.00. Dette kan evt. tilpasses for hvert hus etter avtale mellom beboerne.
4. Vasking og rydding av fellesarealer, som ganger, trapper og kjeller, er leieboerens ansvar. Dette skal utføres på rundgang, etter avtale beboerne seg imellom.
5. Alle leiligheter har disposisjonsrett over hageareal. Med denne rett følger også ansvaret for klipping av plen. Beboerne har selv ansvar for enighet seg imellom.
6. Banking og risting av tepper og sengeklær eller annet fra balkongene er IKKE tillatt. Lufting tillates. Hvis dette ikke overholdes, skal det innrapporteres til styret, som vil ta opp saken med beboerne som overtreder påbudet.
7. Brennende fyrstikker eller stearinlys MÅ/SKAL ikke brukes i kjeller og på loft. Heller ikke i ganger og trapper. På grunn av brannfaren er dette STRENGT FORBUDT.
8. I vintertiden må kjellervinduer holdes godt tillukket, slik at frysing unngås. Balkongen skal holdes fri for snø slik at tyngdebelastningen blir minst mulig.
9. Ved bruk av vaskemaskiner i felles vaskerom, skal egen kontakt for strøm fra beboerens leilighet monteres. Vaskemaskin skal ikke brukes i tiden mellom 23.00 og 07.00. Likeledes skal strøm til motorvarmer, monteres på beboers måler.
10. Vedrørende parkeringsplass for biler  
Beboerne må selv bli enige seg imellom på dette pkt. Det understrekes at ingen beboere har særrettigheter til parkeringsplass på boligens tomteområde, men det kan søkes styret om fast plass.
11. Mating av ville fugler og dyr er ikke tillatt.
12. Det er STRENGT FORBUDT å benytte engangsgriller på verandaen.
13. Alle beboere skal rette seg etter ovenstående regler. Overtredelser bes innberettet for styret, som vil ta opp saken med gjeldende beboere.

Ordensreglene er vedtatt i generalforsamling for Byåsen Borettslag – den 25.06.07.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Åsvegen 12  
7802 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre