

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 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-

Fellesgjeld: Kr 555 824,-

Omkostn.: Kr 1 350,-

Total ink omk.: Kr 1 947 174,-

Felleskostn.: Kr 7 726,-

Selger: Ingrid Helene

Hårstadstrand

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1959

BRA-i/BRA Total 65/75 kvm

Tomtstr.: 995.6 m²

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
Plantegning	31
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Selgers egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Boligrapport fra forretningsfører	57
Tinglyst festekontrakt	60
Ferdigattest	64
Ferdigattest rehabilitering av 2 piper	66
Tegninger mottatt fra kommunen	67
Innkalling til generalforsamling 03.04.2025	76
Protokoll fra generalforsamling 03.04.2025	88
Protokoll fra generalforsamling 04.04.2024	92
Husordensregler	95
Vedtekter	96
Energiattest	103
Budskjema	113

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m²

2. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 m²

Ikke målbare arealer

Loft

GUA (gulvareal): 11 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde: 11kvm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

995.6 m²

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 tekket 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.

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 av etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik over 25 mm på stue og kjøkken, lokale skjevheter i øvrige rom. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 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.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, 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 7 726,- 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. 2 413,-

Felleskostnad driftsdel kr. 4 307,-

Felleskostnad avdrag kr. 1 006,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 726 (pr 01.01.26)

Andel Fellesgjeld

Kr 555 824

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 06.11.2025: kr. 8 893 180,-

Andel av saldo: kr. 555 824,-

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 1 006

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. Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr på kr. 8.213,- til forretningsfører.

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 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

På ubegrenset tid

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om vilkår for slettelse 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

1 390 000 (Prisantydning)

555 824 (Andel av fellesgjeld)

1 945 824 (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)

1 947 174 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 074 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 957 874 (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 dekningssalg 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.

Meglervederlag

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

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

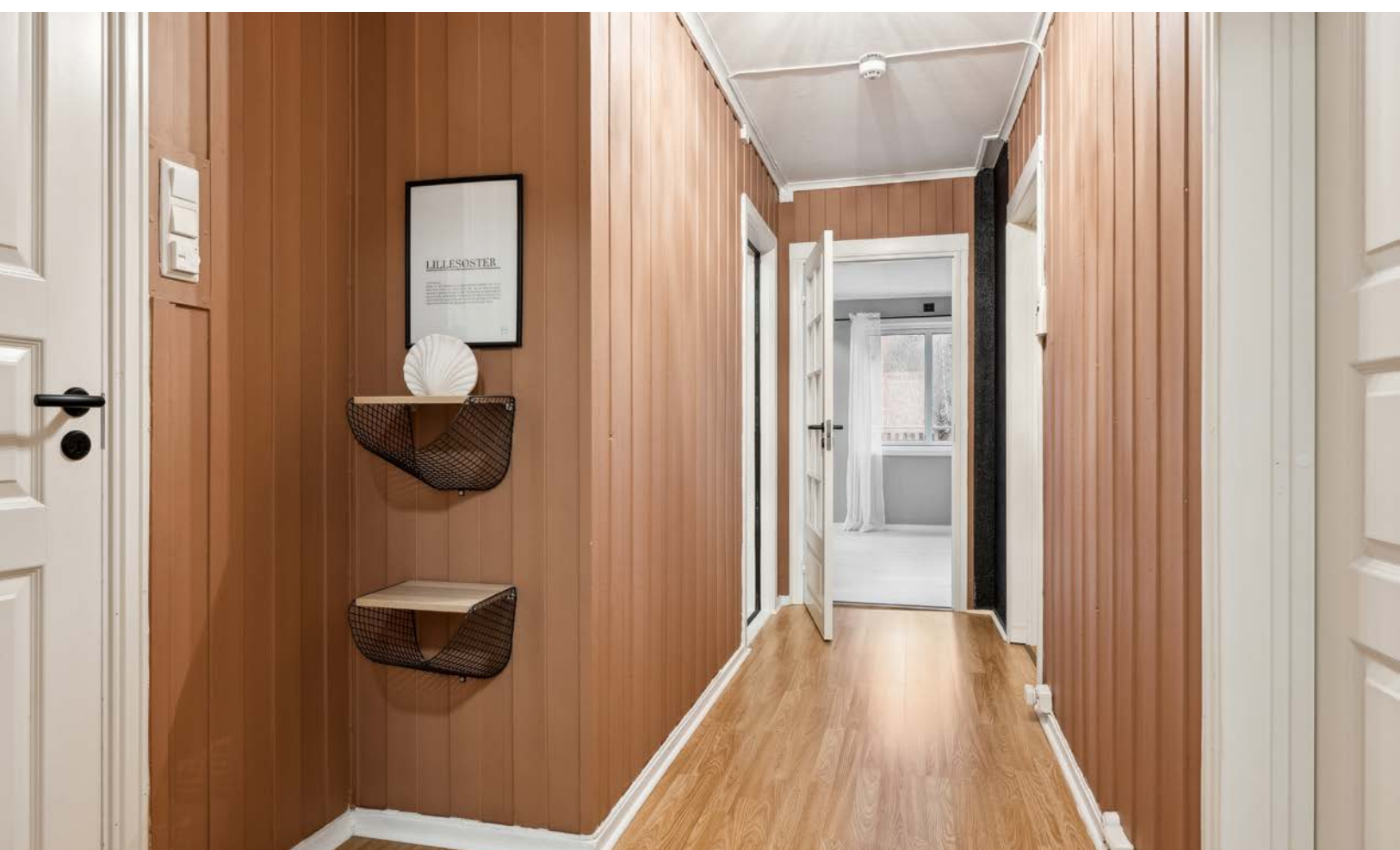
06.11.2025





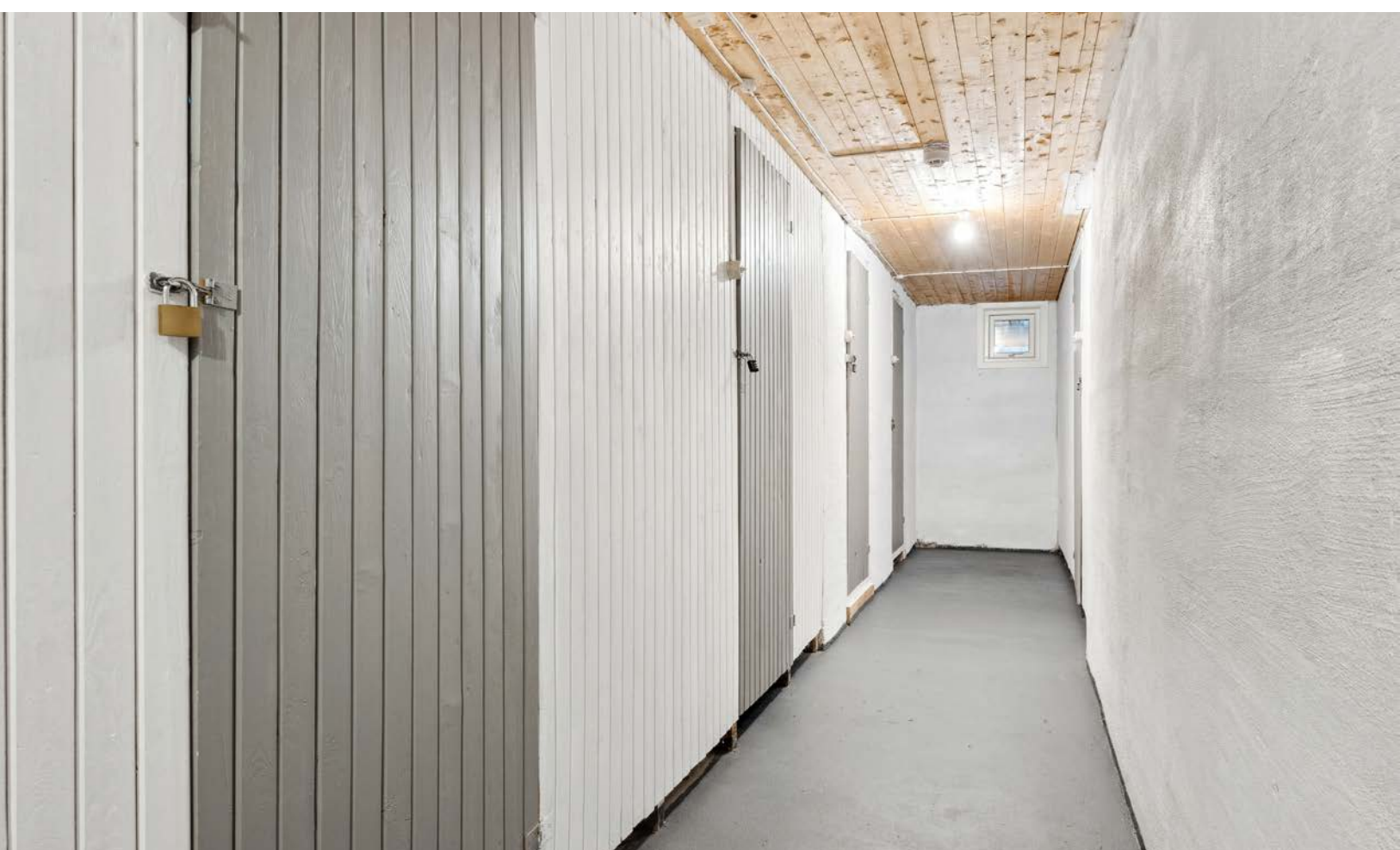




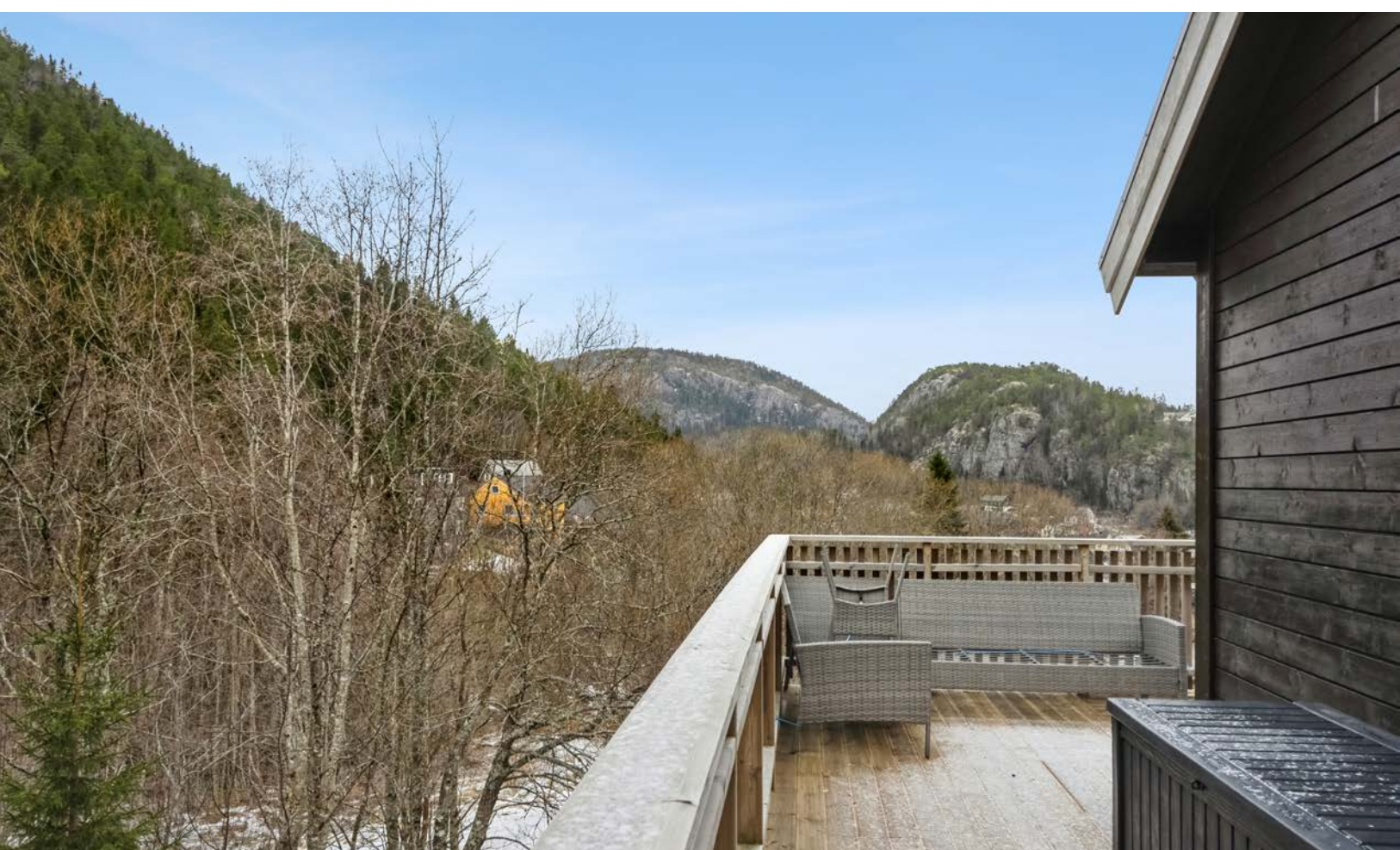






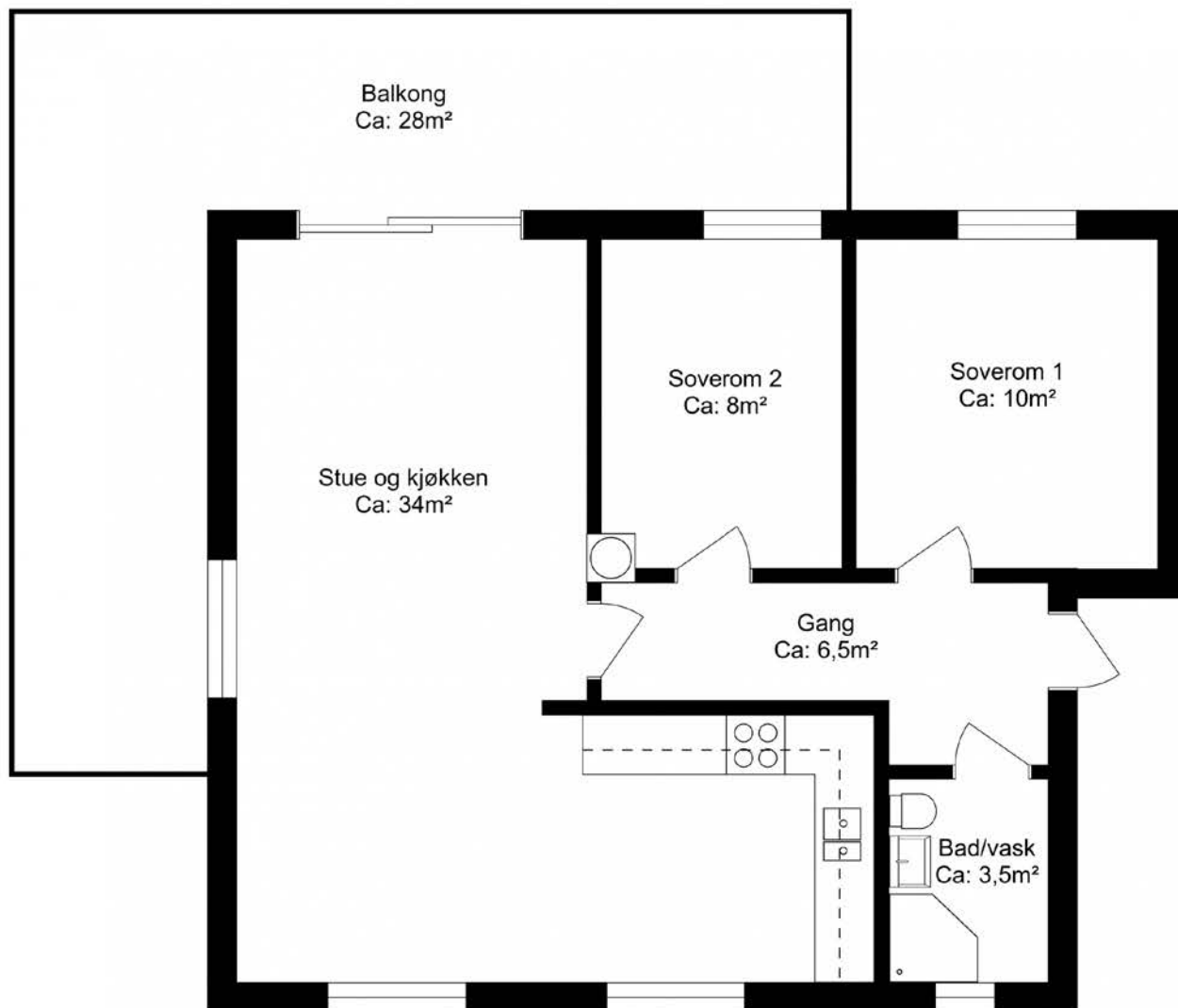






Åsvegen 12

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.

Vedlegg

Åsvegen 12 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1959

BRA: 75 m²

BRA-i: 65 m²

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. 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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
- Våtrom: Bad/vaskerom:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/vaskerom:
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Ventilasjon

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
5.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Byåsen Borettslag ved andelseier Ingrid Helene Hårstadstrand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. 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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Rapportdato 10.02.2025. Endringer i rapport 05.11.2025 gjelder kun under punkt "Etasjeskille".

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsvegen 12, 7802 Namsos**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **65** Bruksnr: **1177** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1959 - Matrikelrapport**
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 sikringsskap.	Nei
2023	Nye overflater på stue og kjøkken.	Nei

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen 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
Totalt m²	75	65	10	0	28

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

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.	
Totalt m²	75	65	10		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
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
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik over 25 mm på stue og kjøkken, lokale skjevheter i øvrige rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, 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
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør har nådd en alder med økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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 downlights 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten fungerer med det etablerte anlegget.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt 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 flislagt 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 sisterner 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

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250012	

Selger 1 navn
Ingrid Helene Hårstadstrand

Gateadresse	
Åsvegen 12	

Poststed	Postnr
NAMSOS	7802

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
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

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

Svakhet i gulv på stue, er nå utbedret av fagfolk, Mester Bygg, ny bæring i 1. etg er montert (oktober 2025)

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, tømrerarbeid 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

Tidligere salgsoppgaver og denne.

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250012

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Håstadstrand	5a5bf1757a8dc8d972b2fb c9de9ee288deb1f3e2	20.10.2025 09:32:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250012

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/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	0.5 km
Linje 609, 665, 782		
Namsos lufthavn	9 min	

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	14 min
Enecharge AS Kapteingata 2	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

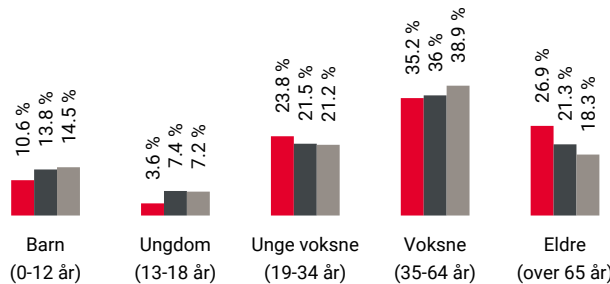
Veldig bra 81/100



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

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

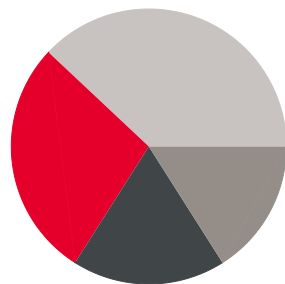
⚽ Lissmoen ballbane 6 min
Ballspill, fotball 0.4 km

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

🚲 Care Namsos 24 min

🚲 Træn Namsos 6 min

Boligmasse



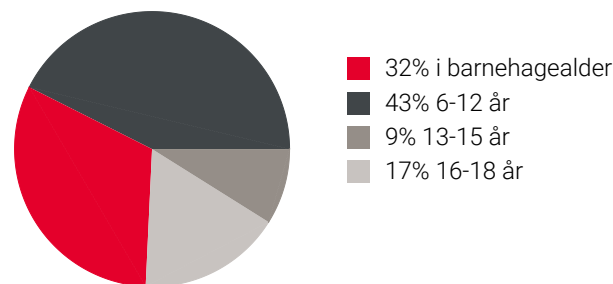
■ 28% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 16% blokk
■ 38% annet

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

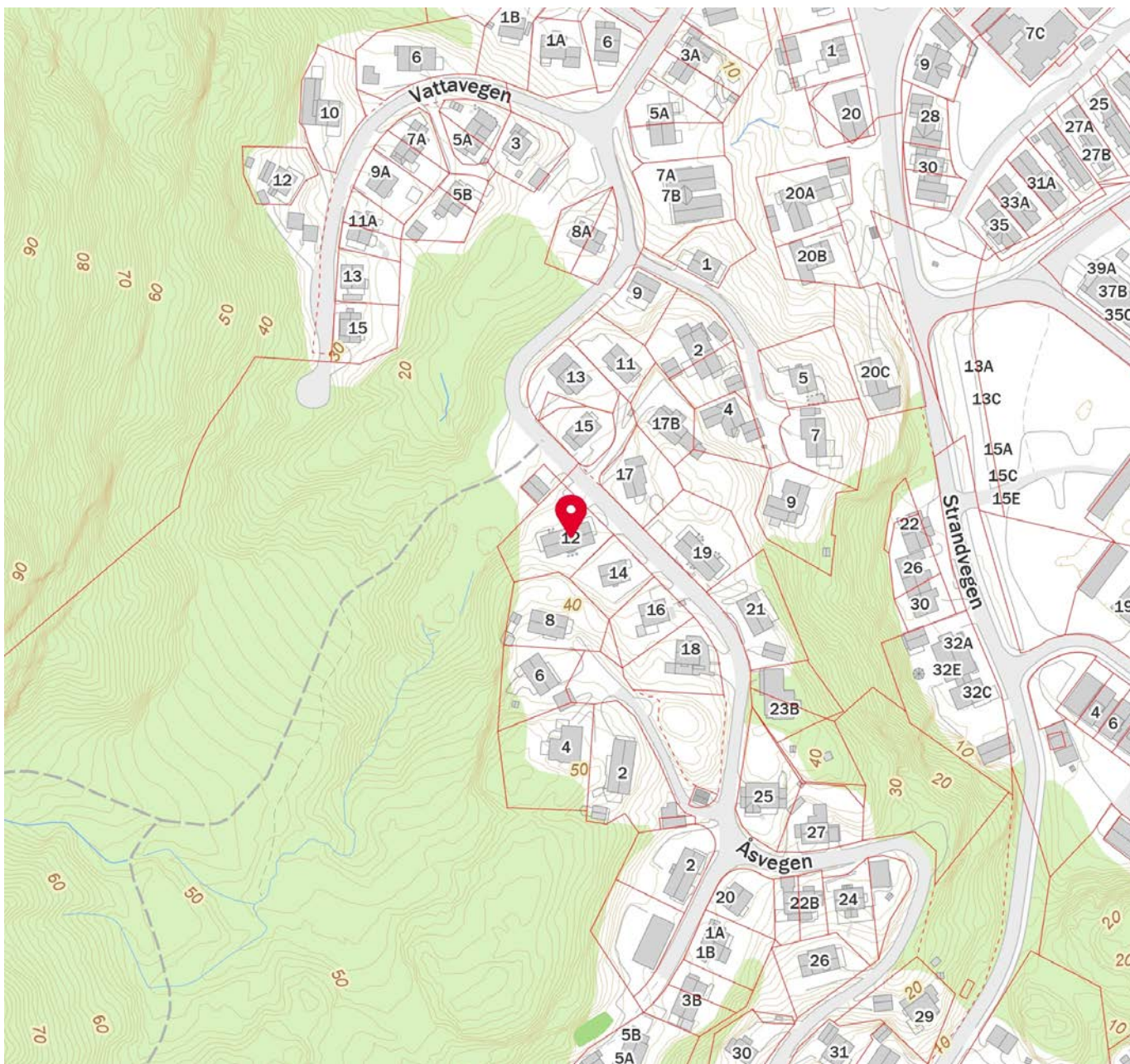
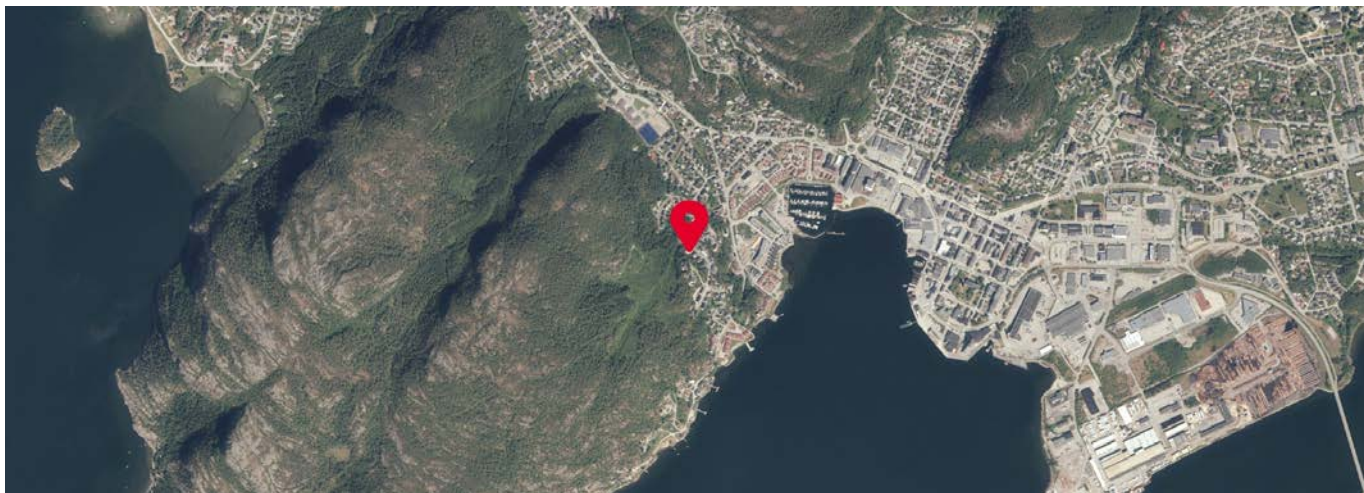


0% 55%

■ Prærien vestre/Byåsen
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 06.11.25 Side 1 av 3

Byåsen Borettslag	Vår ref.:	378/10	Fødselsdato eier:	14.02.1998
Åsvegen 12	Type:	Borettslag tilknyttet		
7802 NAMSOS	Eiere:	Ingrid Helene Hårstadstrand		
Organisasjonsnr:	951 968 935	Andelsnr:	10	

1: Felleskostnader

Tot. innv. 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 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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	7 726
Felleskostnader:	Felleskostnad renter		2 413
	Felleskostnad driftsdel		4 307
	Felleskostnad avdrag		1 006

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	555 823	Gjeld siste årsoppg.: 569 938
Klient ajourf. lån:	8 893 179,64	Klient gj. s. årsoppg.: 9 119 018

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139122990, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 06.11.2025: 8 893 180

Andel av saldo: 555 824

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

Flytende rente

FELLESBJELD: 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: Margrete Spillum

Adresse: Anfinnveien 2

Postnr/-sted: 7802 NAMSOS

E-post: byaasen@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 06.11.25 Side 2 av 3

Byåsen Borettslag	Vår ref.:	378/10	Fødselsdato eier:	14.02.1998
Åsvegen 12	Type:	Borettslag tilknyttet		
7802 NAMSOS	Eiere:	Ingrid Helene Hårstadstrand		
Organisasjonsnr: 951 968 935				

5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2025

Rente: 0

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 areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige 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 forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei	BRA	65
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
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.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 06.11.25 Side 3 av 3

Byåsen Borettslag	Vår ref.:	378/10	Fødselsdato eier:	14.02.1998
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
Namdal Sørenskriverembete

FESTEKONTRAKT

§ 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 m² 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 ~~xxxxxxxxxxxx~~ 10 øre pr. m².

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 31.desember.

og

¹⁾ Fstekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

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

Nr. 39 a.

PÅ LAGER: SEM & STENGERSEN 1/4 OSLO
4-59.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygningene som oppføres på tomte.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede 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 xxxxxxxxxxxx~~

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte 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 feste- kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte 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 tomte.

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 tomte av Den Norske Stats Husbank.

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

- a. Feste kontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte 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:

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

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

1.

2.

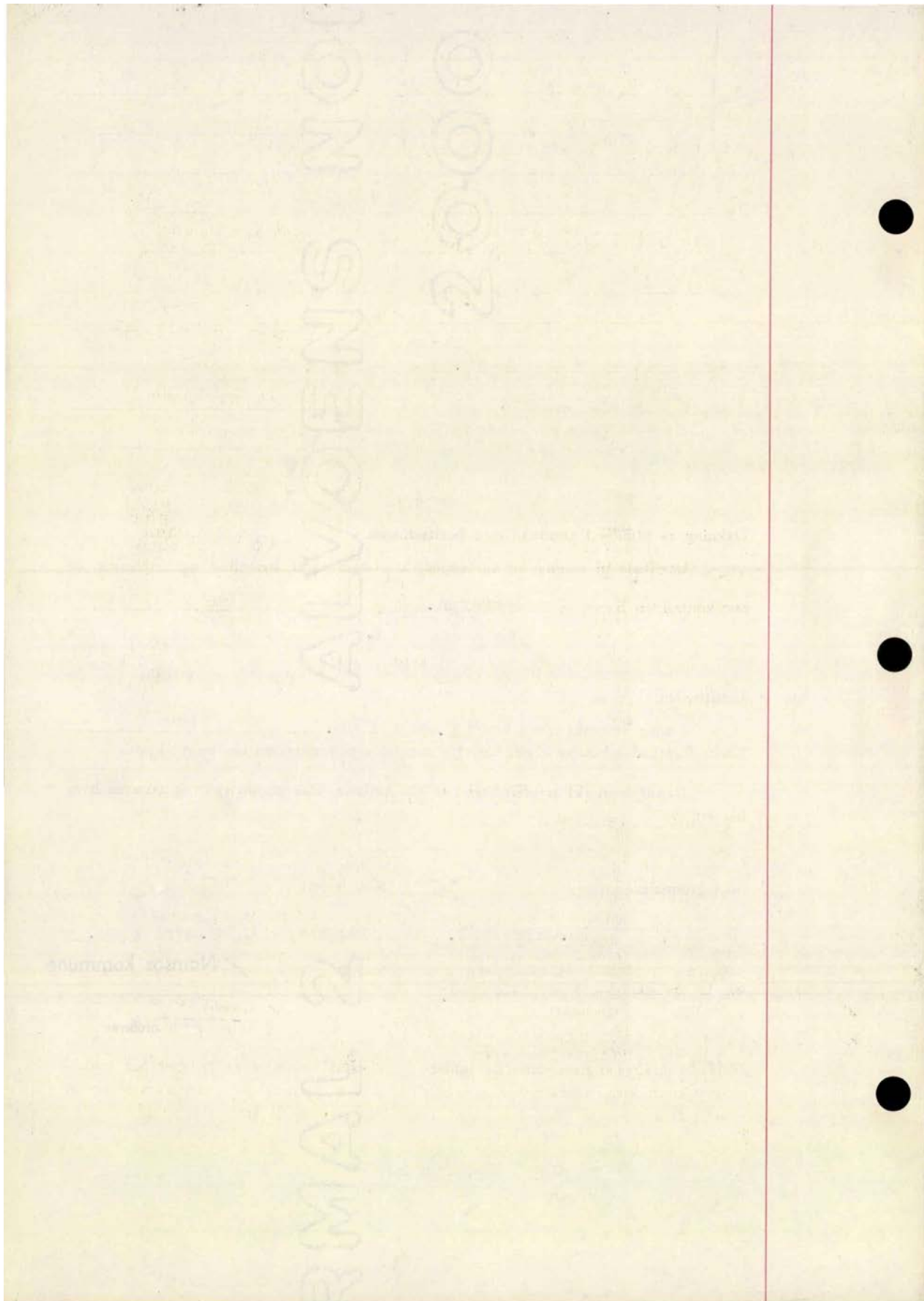
Som fester:

Namsos, den 8. mars 1958.
Namsos kommune
[Signature]
(fester)
maorderer

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

1.

2.





Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjjelte

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. totalrenovering samt utvidelse av terrasser, balkonger og inngangsparti	Utvidelse (BYA):	33,4m ²

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 tilfredsstiller 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:

2014/7639-5

Saksbehandler:

Britt Frantzen

Dato:

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:

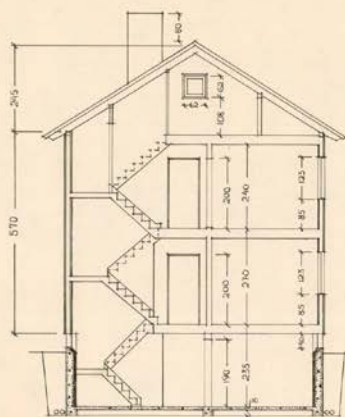
Marita Fjær Eiendomsskattekontoret

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

Besøksadresse
Carl Gulbrandsensgt. 4, 7800 Namsos

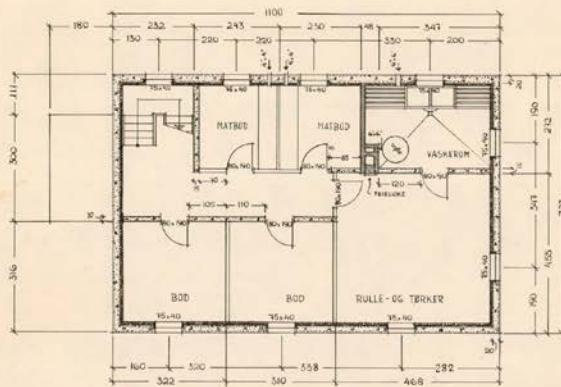
Telefon
74217100
Telefaks
74217101

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



SNITT

Godkjennes
for innsettning i huset
— uten forplikelse for bestiller
Vise til brev av
10.8.54
Statsens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 216 2854
P. M.

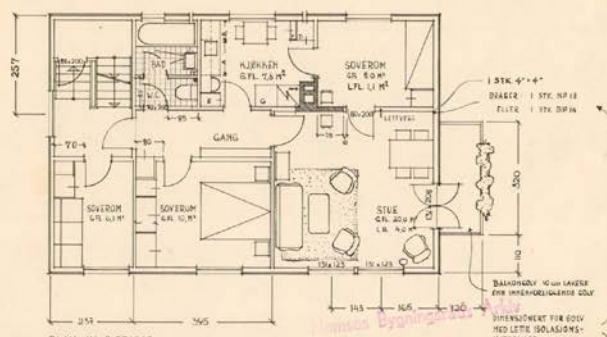


PLAN AV KJELLER

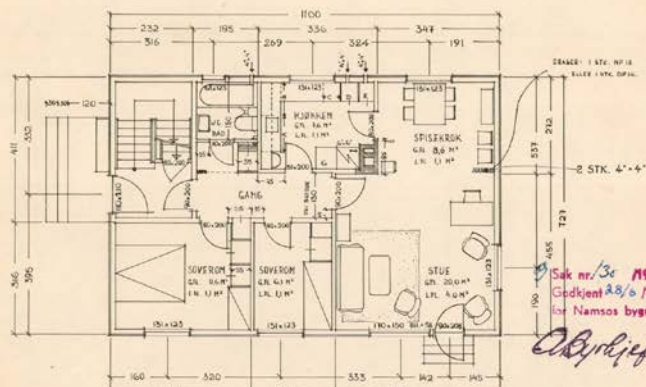
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVEIDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLF.
BRYSTINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLF TIL UNDERKANT KARM.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

INGJELDER
STED: *Stad 6 nr 6, Namsos*
BYGGER: *Stad 6 nr 6, Namsos*
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



PLAN AV 2. ETASJE



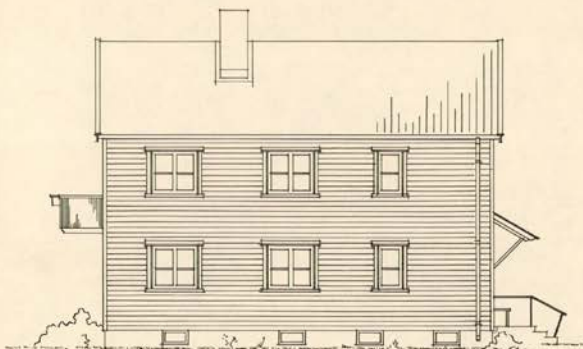
PLAN AV 1. ETASJE

BLAD 4 TYPE 406 ÷
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEIING MED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTUR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTOR 4-6-1951
KORRIGERT 1-3-1952



FASADE NORD

Godkjennes
for innsetning til Husbanken
— uten forplikning for banken
Vist til brev av
1. nr. 1085/64
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 21.6.1954
P. u.



FASADE ØST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING

STAD: _____ NAVN: _____
DATO: _____ NAVN: _____

DIGKJESSET *Karl Lunde*
STED *Sak. 6 nr. 6 Namsos*
TOMT: _____
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPLE:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



FASADE VEST

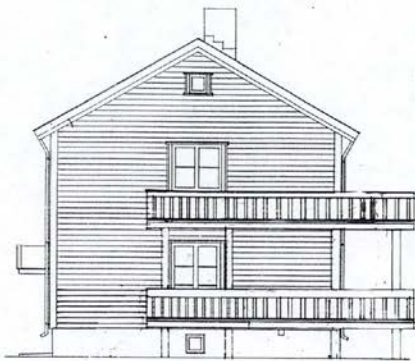


FASADE SYD

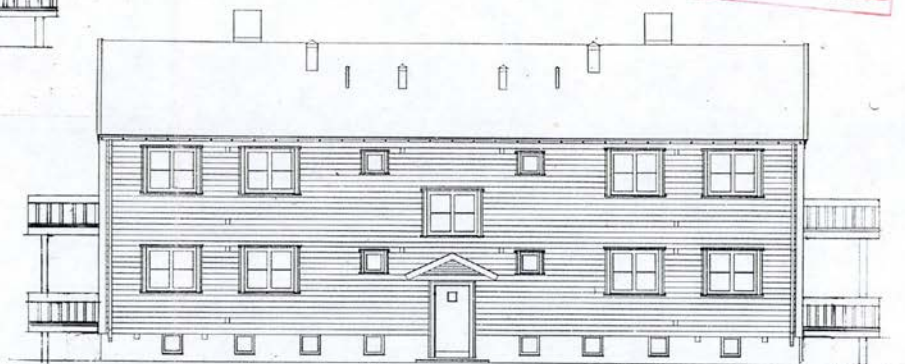
Namsos Byggesak nr. 119
Godkjent 28.6.1954
for Namsos bygningsråd

Okjølgeflot

BLAD 2 TYPE 406 ÷
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I USLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTOR 4-6-1951



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Sak nr. A 194/95
Godkjent 03/04-95
Målestokk 1:100
Plan 1:100
Fase 1:100

95060644
31.07.95
511-1284
L42
95/01777

ÅSUN. 12

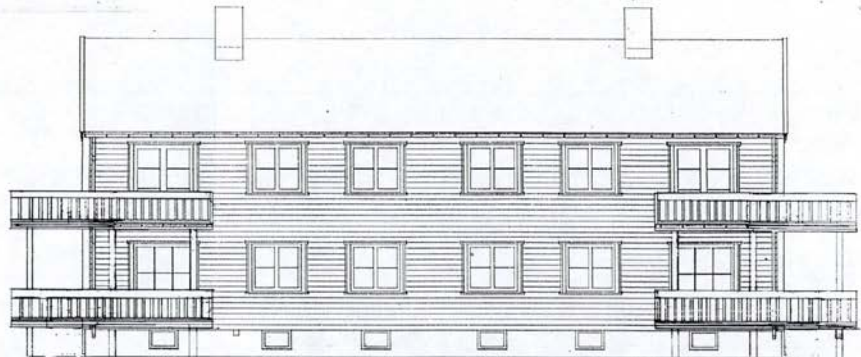
REV	ANT	REV. GJELDER	SON	DATE
Namdals Hus a/s INGENIØR - OFFENTLIG AUTORISERT ENTREPRENØRFORRETNING			TEGNING	MÅL
			FASADER	12/00
BYGGHERR		ADRESSE		KOMMUNE
BYÅSEN BORETTSLAG				NAMSSØS
PROSJEKT	TYPE	BEBYGG. AREAL	BRUTTO AREAL	BRUKS AREAL
NYE BALKONGER				BEFESTET AREAL
SAKSBEHANDL.	TEGNET	KONTROLLERT	DATE	SAKSNR.
SAH	POK		21.07.94	178
				TEGNERGIVN
				03
				AKKRYN
				REVIDERT



FASADE MOT ØST

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

9560004
31.02.93
S11-12.84
L42
9561777



FASADE MOT SØD

ÅSNV. 12.

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN. GATO	
			TEGNING	MÅL
BYGGHERRE BYÅSEN BORETTSLAG			ADRESSE	KOMMUNE NAMNØS
PROSJEKT NVE BALKONIER		TYPE	BEBYGD AREAL	BRUTTO AREAL
Saksbehandler SPH	Tegnet DSK	Kontrollert	Dato 27.07.94	Saksnr. 118-
			Tegningsnr. 02	Arkivnr.
				Revidert



3
GODKJENT
14. NOV. 2019
Namsos kommun
Byggsak kart/oppm

Namsos kommune
Byggsak kart/oppmåling



BYGGINGEN I ØST
Einar Olsen

[illegible]

Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse

~~Aswegen~~ Aswegen 12

[illegible]

Beskrivelse	Antall enh.	Mengde	Sum
Eksisterende	4 enheter	22.8 m2	91.2 m2
Utvildelse	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
Namsos kommune
Byggsak/kart/oppmåling

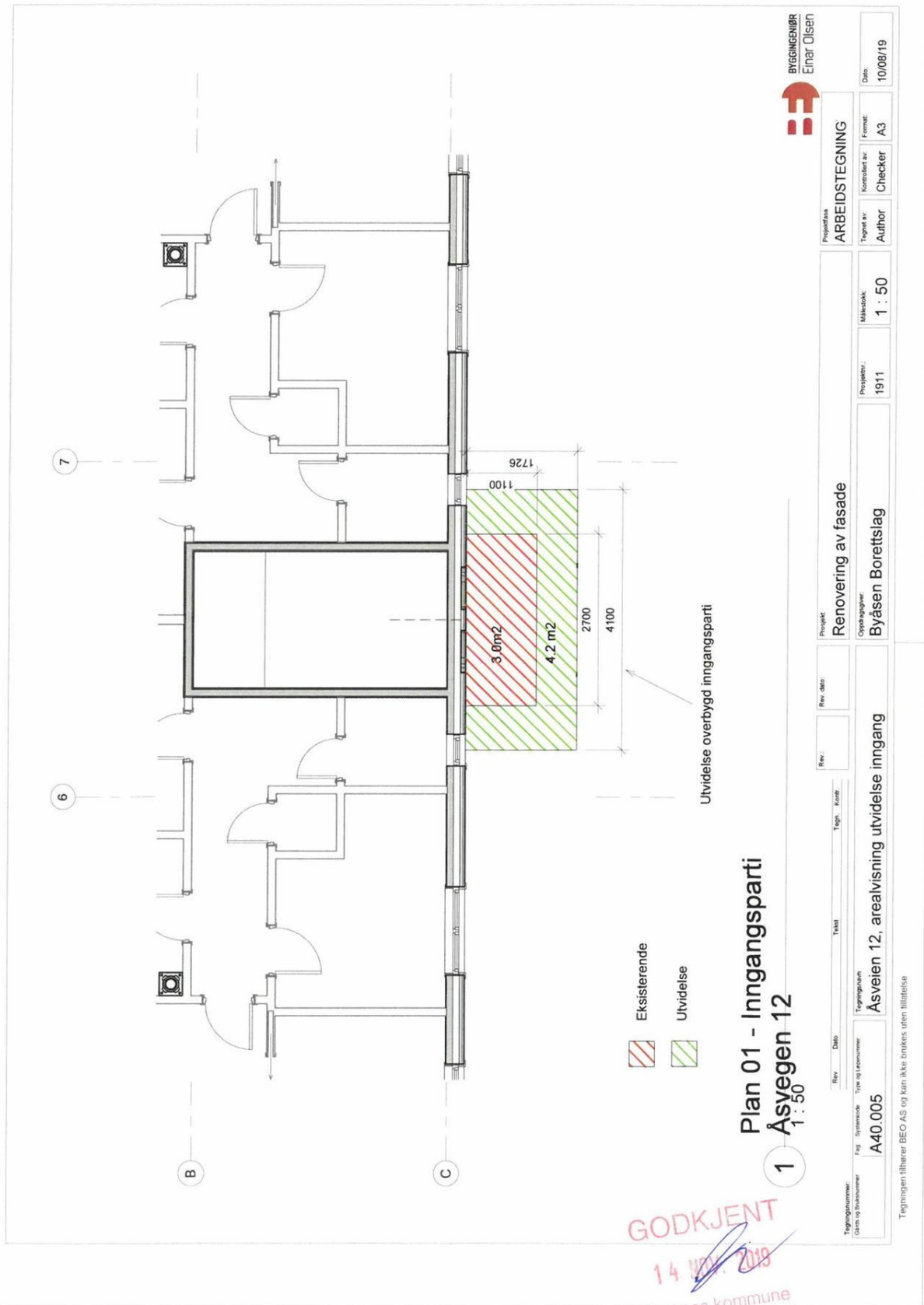


BYGGINGENØR
Einar Olsen

[illegible]

Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse





BYGGINGENØR Einar Olsen		Prosjekt ARBEIDSTEGNING		Prosjekt Renovering av fasade		Rev. dato		Tegn. Kval.		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang	
Tegnet av Author		Kontrollert av Checker		Målestokk 1 : 50		Rev. dato		Tegn. Kval.		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang	
Date 10/08/19		Format A3		Oppdragsnr. 1911		Rev. dato		Tegn. Kval.		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang		Tegningsnavn Åsveien 12, arealvisning utvidelse inngang	

Tegningen tilhører BEO AS og kan ikke brukes uten tillatelse

Innkalling til ordinær generalforsamling i Byåsen Borettslag

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl. 18:00
Sted: TOBB 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. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Martin Krogh

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Margrete Spillum

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Martha Kristine Rindarøy Dråge

4.4 Valgkomite for 1 år

4.5 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.

20.03.2025

Byåsen Borettslag
styret

Byåsen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		696 768	1 251 824	696 800	795 199
Felleskostnader kapitaldel		728 064	0	728 009	715 401
Sum driftsinntekter		1 424 832	1 251 824	1 424 809	1 510 600
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 550	-2 295	-2 295	-2 550
Styrehonorar		-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Avskrivninger		-18 225	-18 225	-18 225	-18 225
Forretningsførerhonorar		-51 313	-49 769	-51 313	-53 006
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	2	-16 847	-7 475	-6 500	-10 340
Kontingent boligbyggelag		-5 850	-5 400	-5 850	-6 300
Drifts- og serviceavtaler	3	0	-9 743	-10 230	-10 000
Vaktmestertjenester		-52 382	-68 903	-55 280	-55 280
Løpende vedlikehold	4	-30 761	-32 198	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-50 000
Forsikring		-126 818	-109 622	-121 424	-146 202
Kommunale tjenester og renovasjon		-265 156	-243 932	-257 500	-278 415
Eiendomsavgifter		-50 654	-50 654	-53 188	-53 188
Festeavgift	5	-5 448	-5 448	-5 448	-5 448
Energi, felles		-13 168	-15 049	-14 800	-15 000
Andre driftsutgifter	6	-5 836	-8 120	-4 900	-6 500
Sum driftskostnader		-695 008	-671 874	-701 953	-810 454
DRIFTSRESULTAT		729 824	579 950	722 856	700 146
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		41 438	36 807	12 000	15 000
Finanskostnader		-558 053	-479 827	-586 863	-558 074
Netto finansposter		-516 615	-443 020	-574 863	-543 074
Resultat før skattekostnad		213 209	136 930	147 993	157 072
Ordinært resultat etter skatt		213 209	136 930	147 993	157 072
ARSRESULTAT	7, 1 1	213 209	136 930	147 993	157 072
Disponering av totalresultat:		213 209	136 930	147 993	157 072
Overført til annen egenkapital		213 209	136 930	0	0

Byåsen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	11 934 173	11 952 398
Sum anleggsmidler		11 934 173	11 952 398
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	137 567	125 393
Mellomregning Klare Finans	9	47 208	59 368
Opptjente renter	9	41 438	36 807
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 243 700	1 161 536
Sum omløpsmidler		1 469 913	1 383 104
SUM EIENDELER		13 404 086	13 335 501

Byåsen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	3 616 199	3 402 991
Sum egenkapital		3 617 799	3 404 591
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	288 000	288 000
Sum avsetninger og forpliktelser		288 000	288 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	9 064 538	9 212 195
Borettsinnskudd	13, 15	126 400	126 400
Sum langsiktig gjeld		9 190 938	9 338 595
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 895	132 781
Forskudd kunder		47 208	59 368
Påløpte renter		88 776	94 608
Påløpte kostnader		26 469	17 559
Sum kortsiktig gjeld		307 348	304 316
Sum gjeld		9 786 286	9 930 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 404 086	13 335 501
Pantstillelser	13	9 190 938	9 338 595

Sted: _____, dato: _____

Martin Krogh
Leder

Margrete Spillum
Styremedlem

Elisabeth Kjelbotn
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres 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 første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 550	2 295
Sum personalkostnader	2 550	2 295

Arbeidsgiveravgiften gjelder styrehonorar.

Samlet antall årsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 813	6 656
Fakturerte tjenester	7 284	100
Juridisk rådgivning	2 750	0
Teknisk rådgivning	0	719
Sum eksterne honorarer	16 847	7 475

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Fakturerte tjenester gjelder befarings etasjeskille.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	9 743
Sum drifts- og serviceavtaler	0	9 743

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 028	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	6 733	12 132
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	20 066
Sum vedlikehold	30 761	32 198

Note 5 - FESTEAVGIFT

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

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	3 500	3 000
Bankgebyrer	616	632
Andre gebyrer	1 586	4 488
Hjemmeside/internett/TV-abo	134	0
Sum andre driftsutgifter	5 836	8 120

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 078 788	1 089 098
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	213 209	136 930
Tilbakeført avskrivning	18 225	18 225
Avdrag lån	-147 656	-165 465
Årets endring i disponible midler	83 777	-10 310
Disponible midler i periodens slutt	1 162 565	1 078 788
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-288 000	-288 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-288 000	-288 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	874 565	790 788

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 915 947	182 249
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 915 947	182 249
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	164 023
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 915 947	18 226
Årets avskrivninger :	0	18 225
Antatt levetid i år :		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 % påkostning ført inn under bygningsverdi
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Bygninger er anskaffet i år 1962

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	1 243 689	1 161 525
Sum bankinnskudd	1 243 700	1 161 536

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 404 591	3 267 661
Andelskapital 01.01	1 600	1 600
Andelskapital 31.12	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	3 402 991	3 266 061
Årets resultat	213 209	136 930
Annen egenkapital 31.12	3 616 199	3 402 991
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 617 799	3 404 591

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

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	288 000	288 000
Sum avsetninger	288 000	288 000

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	11 934 173
Restgjeld 31.12	9 190 938

Pålydende pantstillelser var 14 126 400,- per 31.12.
 Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiert ifm prosjekt
Lånenummer:	12139122990
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.10.2049
Opprinnelig lånebeløp:	10 100 000
Lånesaldo 01.01:	9 212 195
Avdrag i perioden:	147 656
Lånesaldo 31.12:	9 064 538
Saldo 5 år frem i tid:	8 169 749

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139122990	16	566 534	9 064 544

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
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.)	15.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Kjelbotn (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Margrete Spillum (sign.)	13.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byåsen Borettslag som viser et overskudd på kr 213 209. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og oversikt over disponible midler

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 16.03.2025

In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byåsen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - TOBB Namsos.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Margrete Spillum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Renate V. Hanssen (TOBB)

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

Vedtak:

Valgt ble: Nina Wester

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 2

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

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 2024 - 2025

Vedtak:

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

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Martin Krogh

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Margrete Spillum

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Margrete Spillum

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Nina Wester

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Martha Kristine Rindarøy Dråge

Vedtak:

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

4.4 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ingen

4.5 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: Nina Wester

Protokoll for Byåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Margrete Spillum (sign.)	05.04.2025
Protokollvitne	Nina Wester (sign.)	08.04.2025

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:

Styrehonorar 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

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.

Vedtekter
for Byåsen Borettslag org nr 951.968.935

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøtet 06.06.1962, sist endret 02.11.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Det er utarbeidet egne husordensregler og diss kan kun endres på lagets generalforsamling. Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling den 25.06.07.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan i tillegg overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Egenandel på forsikringsskader belastes borettslaget i sin helhet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

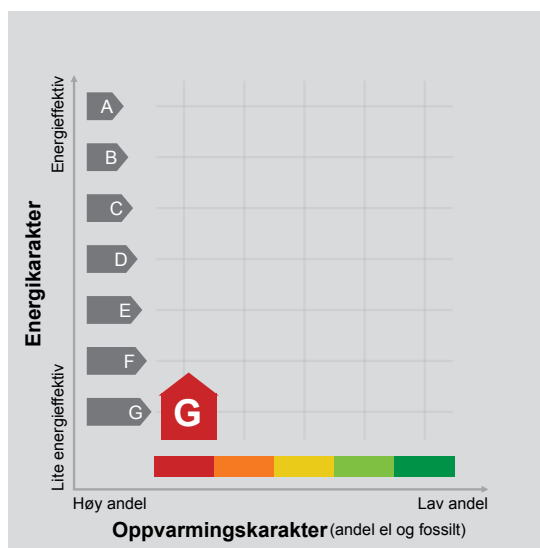
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

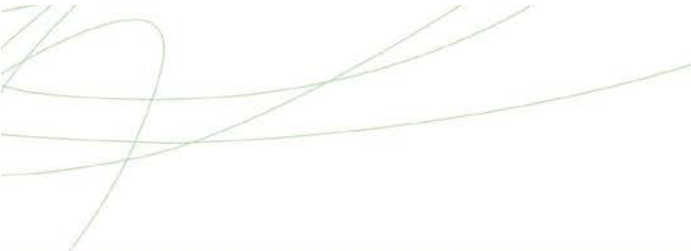
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

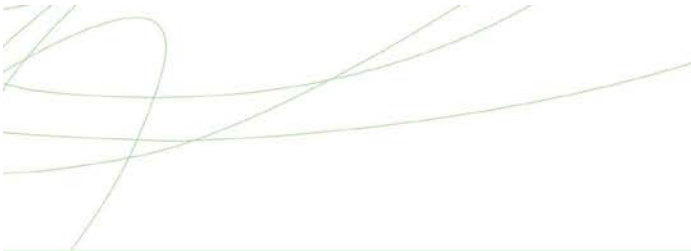
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre