



aktiv.

Tverrvegen 1, 7803 NAMSOS

**Sentrum - Andelsleilighet med
tidsriktig stil - Innglasset veranda
- Parkeringskjeller - Heis -
IN ordning**



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 1 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 324 059,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 475 299,-
Felleskostn.: Kr 17 397,-
Selger: Eiendomsutvikler1 AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 67/83 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 517
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1706240182

Din neste bolig?

Meget sentral beliggenhet i sentrum av Namsos med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner så som Sykehuset, kommuneadministrasjon, butikker, kafeer, og bank. Leiligheten vender mot sør og har gode lys og sorforhold.

Leiligheten var ny i 2022 men har det siste året blitt oppjustert og framstår med en moderne og tidsriktig stil. Følgende er gjort siste år:

- Ny innredning på bad.
- Alle tak, vegger og vinduer er malt.
- Garderobeskap i gang. Integrert gjesteseng
- Oppfrisking av kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, kjøkkenøy, ny vask og armatur

Inneholder:

2. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom. Teknisk rom, innglasset balkong.

Parkeringsplass i kjeller med mulighet for el bil lading. Bod i kjeller.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Grong Sparebank	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Boligrapport fra TOBB	57
Protokoll ordinær Gen. samling 2024	60
Innkalling ordinær Gen. samling 2024	64
Protokoll ekstraordinær Gen. samling 2023	81
Protokoll ordinær Gen. samling 2023	83
Vedtekter	86
Energiattest	95
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 67 m²

BRA-b: 11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i sentrum av Namsos med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner så som kommuneadministrasjon, butikker, kafeer, bank og sykehuset. Leiligheten vender mot sør og har gode lys og sorforhold.

Adkomst

Inngang til leilighet fra svalgang i 2.etasje. Heis opp fra parkeringskjeller / bakkenivå.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 0.5 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.2 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.6 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.9 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.5 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Olav Duun videregående skole 1.8 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i en lavblokk med flere boenheter beliggende i 2.etg. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 13.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse: Utvidelse av kjøkken og bygging/montering av garderober Oktober 2024, utført som egeninnsats ufaglært

Innhold

2. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom. Teknisk rom, innglasset balkong.

Underetasje: Bod.

Standard

2. etasje:

Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe. Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Soverom: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Teknisk rom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Sikringsskap, bereder og ventilasjonsaggregat.

Innglasset balkong: Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate 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:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 13.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter. Infrastruktur tilrettelagt for elbil lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005044332

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.

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.

Energi

Oppvarming

I entre, gang og stue/kjøkken leveres det vannbåren varme fra varmesentral i kjeller. Varmekabler i gulv på bad. Det er også etablert varmepumpe i stue.

Ellers er det balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Panelovner medfølger i rom hvor panelovner er etablert.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 737 397

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 949 587

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm/oppvarming, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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 17.397,- pr. måned inkluderer drift, vaktmestertjenester, renholdstjenester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi i fellesareal og renter fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: Felleskostnad renter IN: kr. 10 843,-

Felleskostnader drift brøkfordeling: kr. 1.550,-

Felleskostnad driftsdel flat fordeling: kr. 4.421,-

Tilleggsytelser: Tillegg filterbytte: kr. 30,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 553,-

Borettslaget har avdragsfrihet på lån frem til mai 2037. Med dagens nedbetalingsplan (og andre forhold for øvrig) blir fellesutgiftene omkring kr 20 634,- når avdragene begynner. Dette med forbehold om endring i renter og nedbetalingsordning. I tillegg vil boligbygget(/ene) ha vedlikeholdsbehov i tiden frem til avdrag begynner, så en kjøper bør være innforstått med at drifts- og vedlikeholdsdelen av fellesutgiftene kan endres. Fellesutgiftene omfatter også andre forhold slik som elektroniske fellesavtaler, filterbytte m.m. Alle faktorer er objekt for justering iht. prisøkning og endrede behov for beboerne.

Felleskostnadene for 2024 har økt grunnet negativ drift i borettslaget. Dette er løst ved et låneopptak pål. Kr. 150.000,- samt økning av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 17 397

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.05.2037 utgjøre ca kr 3 592,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 324 059

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.08.2025

Kommentar fellesgjeld

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.

Inngått avtale om IN-ordning

Generell info om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning):

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke

betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Info knyttet til eventuelle nedbetalte IN-lån:

Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

Andel fellesformue

Kr 30 677

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Steinsbekken Borettslag

Organisasjonsnummer

927550075

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget består av. 1 bygning med til sammen 14 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.08.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 440

Saldo per 29.08.2025: kr. 31 814 308,-

Andel av saldo: kr. 2 324 059,-

Første termin: 05.01.2024. Neste avdrag: 05.05.2037 (siste termin 05.04.2062)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.05.2037 utgjøre ca kr 3 592,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Tilbyder av sikringsordningen er: : Klare Finans AS.

Varighet av avtalen /oppsigelsesvilkår:

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. 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 517 i Namsos kommune. Andelsnr. 12 i Steinsbekken Borettslag med orgnr. 927550075

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/517:

06.09.1950 - Dokumentnr: 2249 - Erklæring/avtale

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

23.08.2018 - Dokumentnr: 1174101 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Namsos Kommune, Org.nr: 942 875 967

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1896

11.12.1965 - Dokumentnr: 904562 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 254819 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:517

24.09.2018 - Dokumentnr: 1308420 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1445

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1896

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1314141 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:517

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.2022.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Steinsbekkgata 3, Namsos datert 22.03.2018 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

2 324 059 (Andel av fellesgjeld)

3 474 059 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 240 (Omkostninger totalt)

9 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 475 299 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 483 199 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 485 999 (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 1 240

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger/overtakelse per stk.

6 770 Eierskiftegebyr forretningsfører (2025 pris)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf 20 bilder + 3 drone, Ca.

4 525 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig (2025 pris)

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

Totalt kr: 73 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

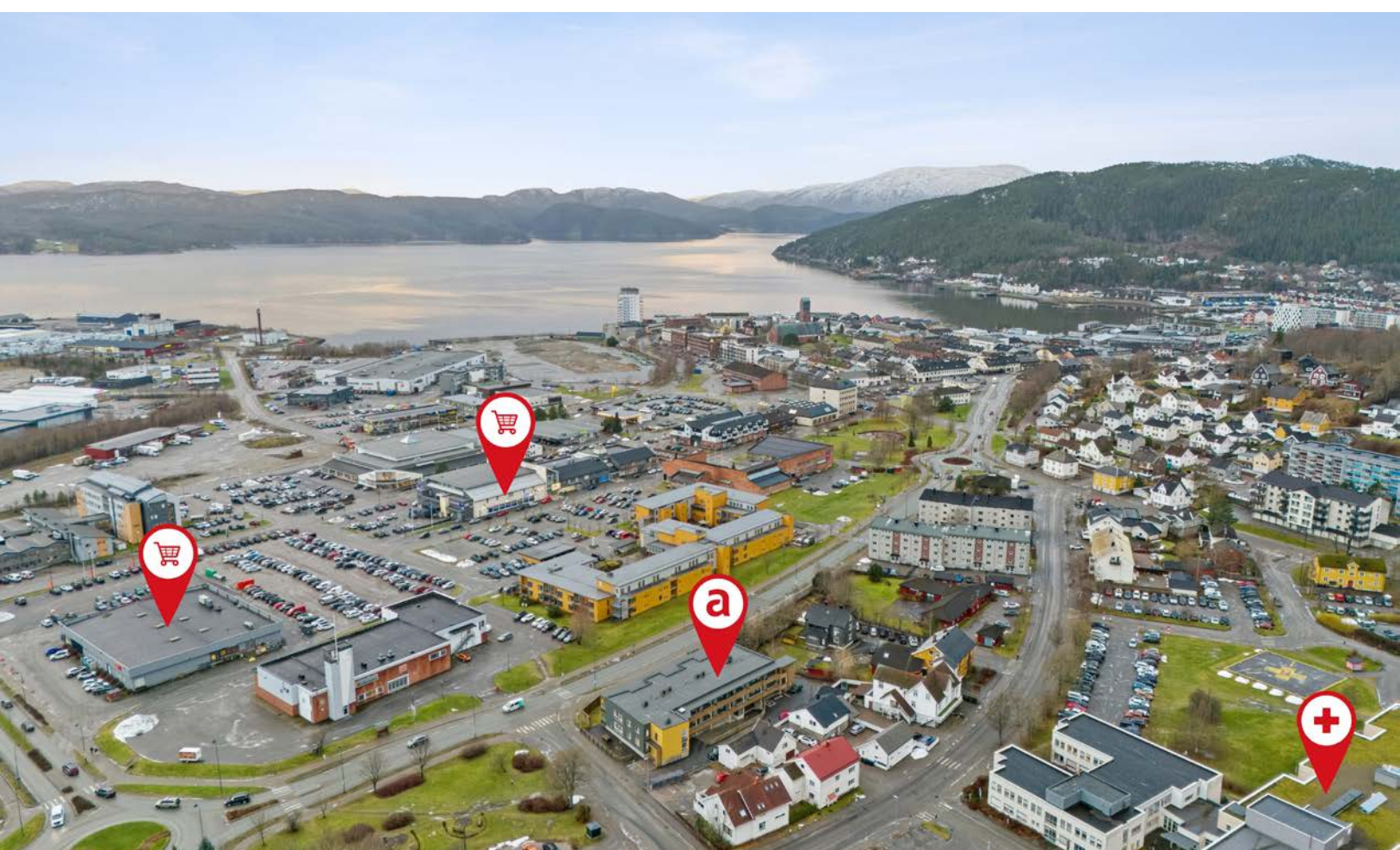
Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos

Salgsoppgavedato

29.08.2025

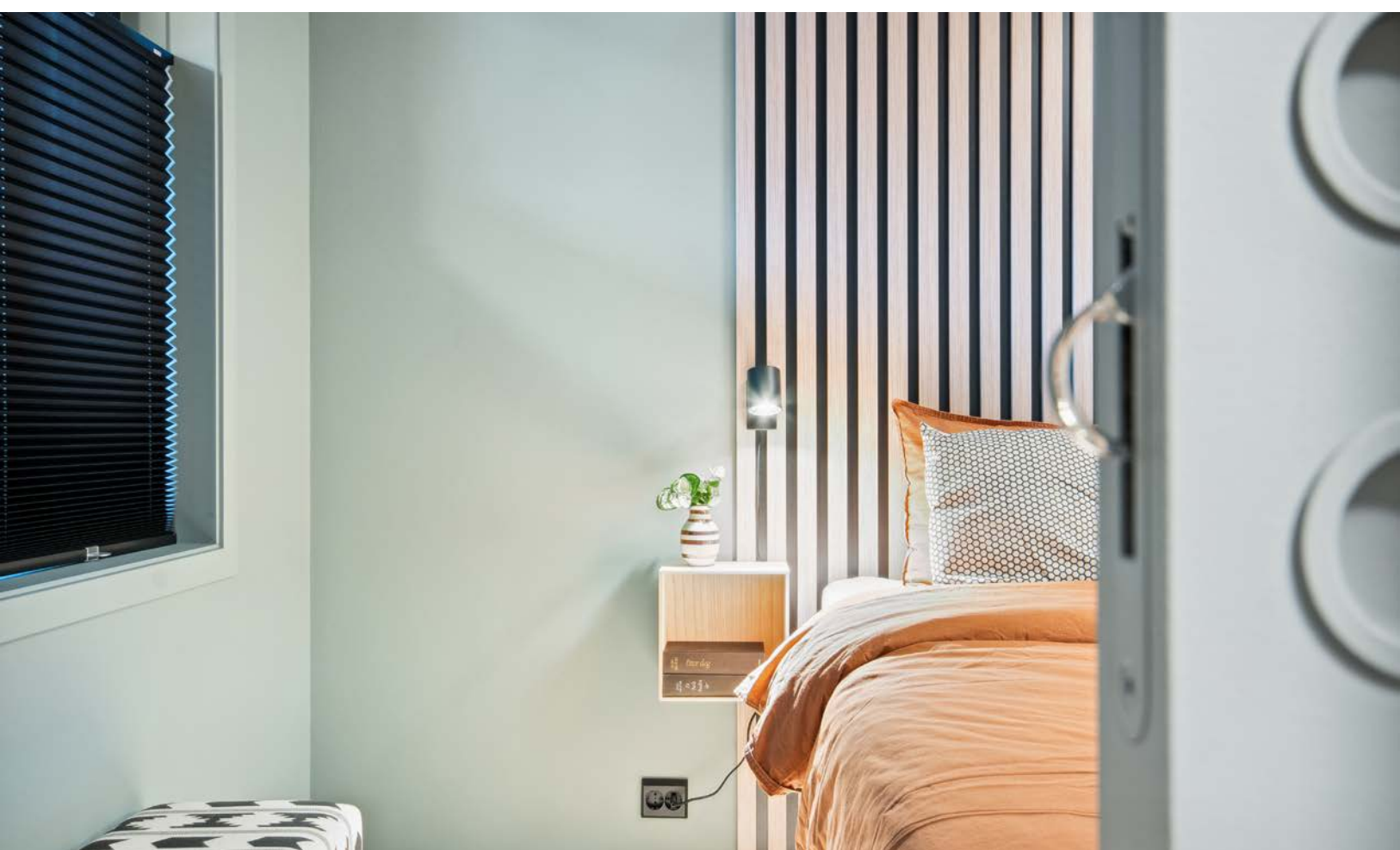










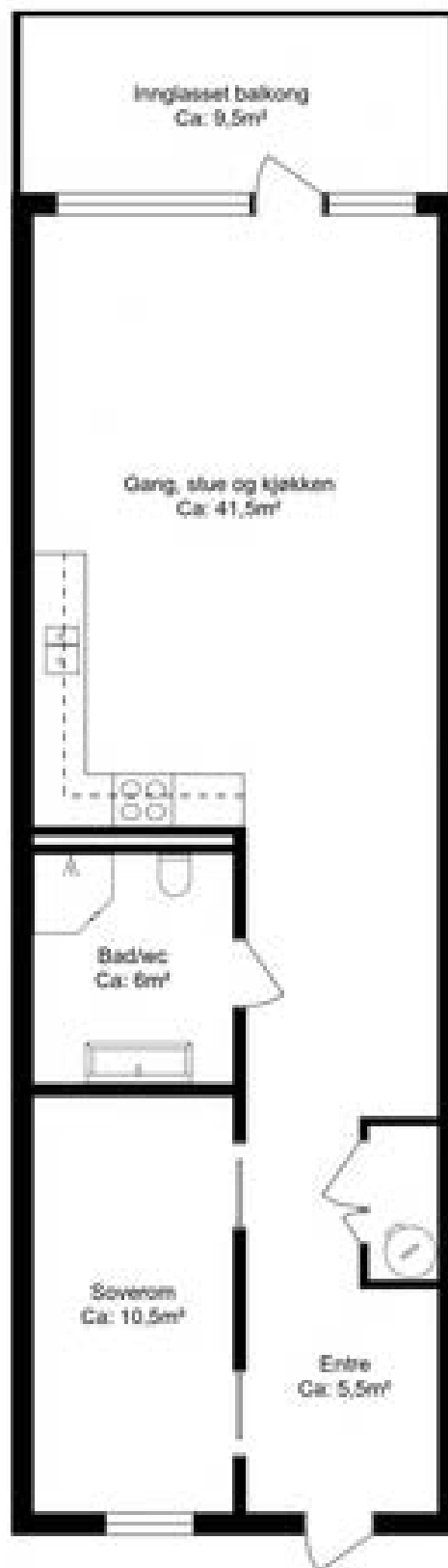








2. Etasje



Nabolagsprofil

Tverrvegen 1 - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Namdalsvegen	1 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.1 km	
Namsos lufthavn	5 min

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	8 min
194 elever, 14 klasser	
0.6 km	
Vestbyen skole (1-7 kl.)	27 min
219 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Høknes barneskole (1-7 kl.)	27 min
394 elever, 24 klasser	
1.9 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
240 elever, 15 klasser	
0.5 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
153 elever, 14 klasser	
1.1 km	
Olav Duun videregående skole	26 min
852 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Enecharge AS Namsos	5 min
Enecharge AS Søren R Thornæs veg ...	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

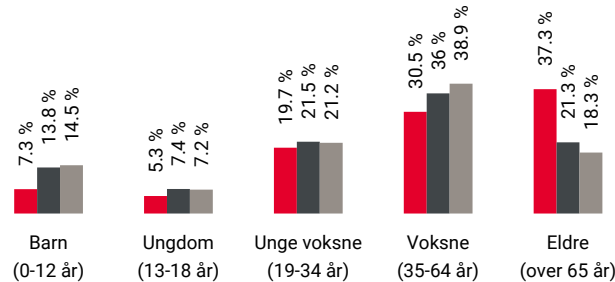
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	
0.5 km	
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	13 min
28 barn	
1 km	
Kleppen barnehage (1-5 år)	17 min
22 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Rema 1000 Namsos	6 min
Coop Extra Abc	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid...

0.5 km

⚽ Sandvolleyballbane, Namsos ungdomsskole 8 min 🚶
Sandvolleyball

0.6 km

🚲 Care Namsos 11 min 🚶

🚲 Træn Namsos 14 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

8 min 🚶



Sykehusapoteket i Namsos

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

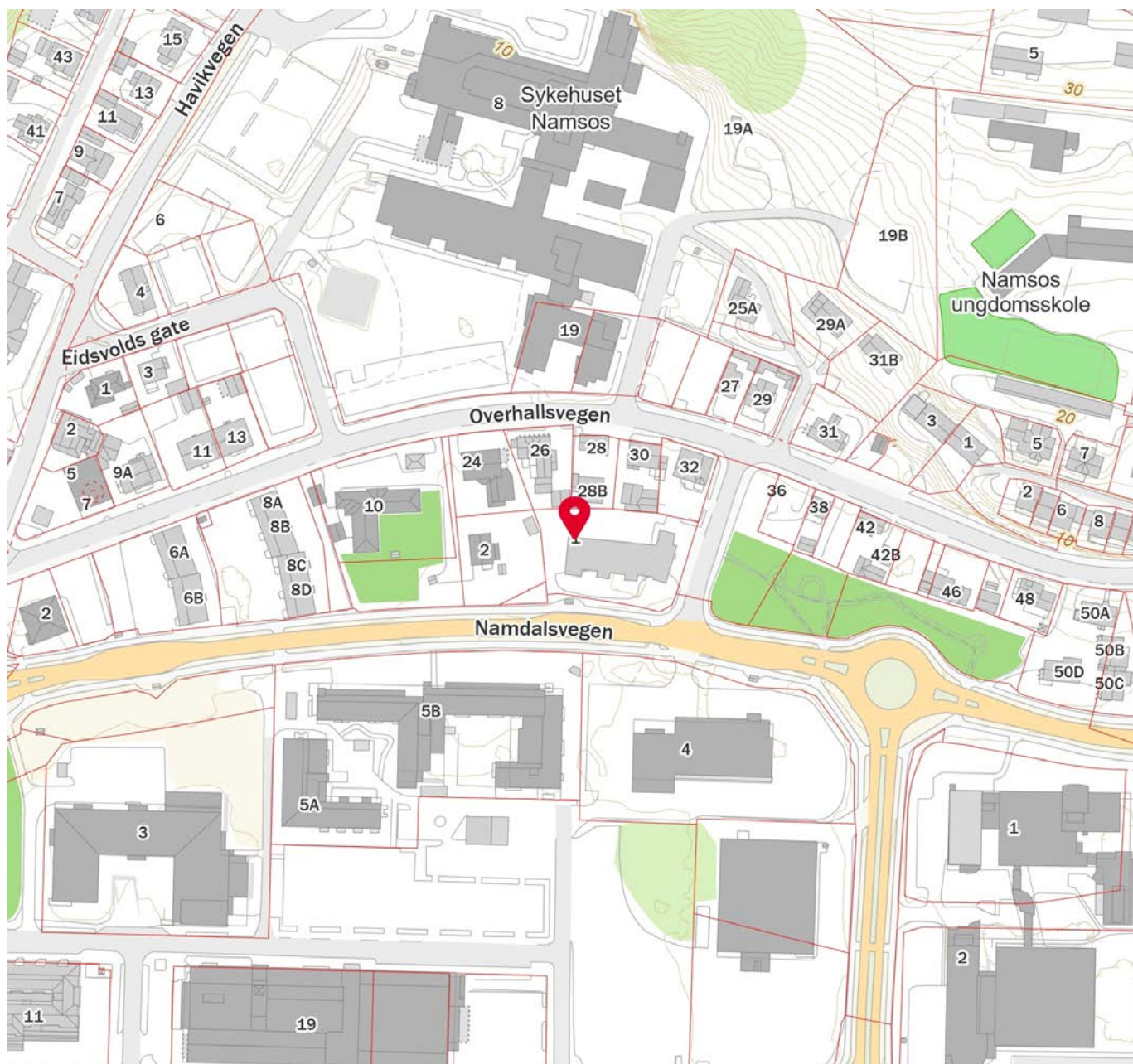
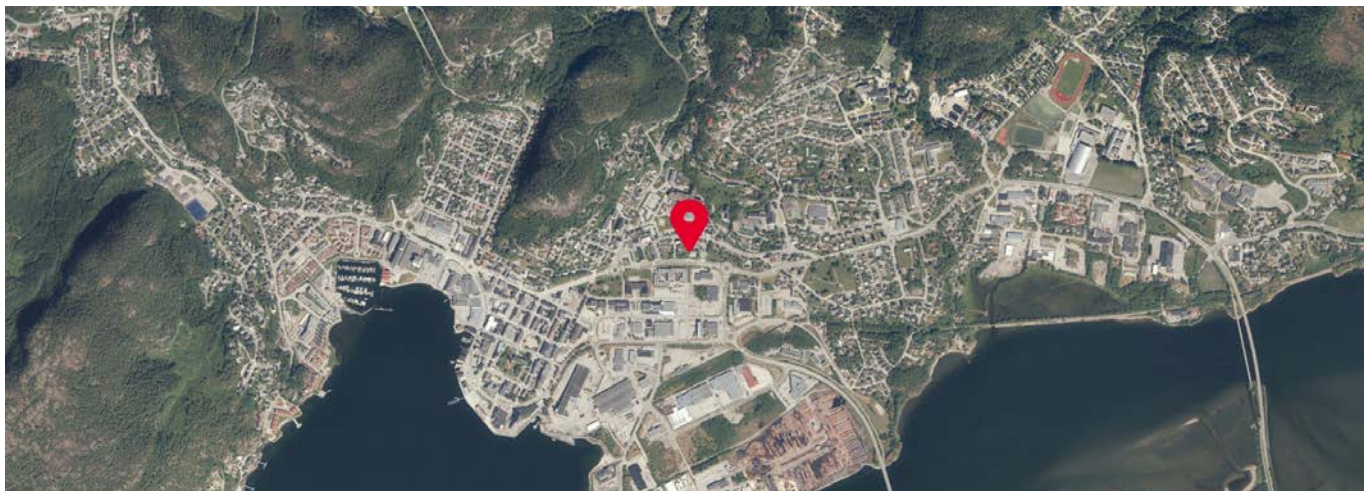
■ Namdal sykehus/Daltrøa

■ Namsos

■ Norge

Sivilstand

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



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tverrvegen 1 7803 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Areal (BRA): 83 m²

Samlet vurdering

TG-0

14

TG-1

2

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 omfang, 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/4946>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.12.2024

Rapportdato
17.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Morten Paulsen**

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 er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tverrvegen 1, 7803 Namsos**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **65** Bruksnr: **517** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **205**
Byggeår: **2022 - Ferdigattest**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en lavblokk med flere boenheter beliggende i 2.etg. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	78	66	12	Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vask.	Teknisk rom og innglasset balkong.
U. etasje	5	0	5		Bod.
Totalt	83	66	17		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-0

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Balkongen er tekket med papp under terrassebord.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser på kontrollerbare deler er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i tre, balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Totalvurdering av vinduer og dører	
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen symptomer på skader ved innvendig kontroll av overflater opp mot tak.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.5 Kjøkken

TG-0

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

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser ble registrert under befaringen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Nei
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

6.7 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Totalvurdering av avløpsrør

Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.

6.8 Vannledninger

TG-0

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Vannrør i plast (rør i rør) besikket i rørskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
--

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

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
--	-----

Stoppekran er plassert i fordelerskap.
--

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Totalvurdering av vannledninger

Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.

6.9 Elektrisk

TG-0

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Totalvurdering av elektrisk	
Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter er registrert.	

6.10 Vannbåren varme

TG-0

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Totalvurdering av vannbåren varme	
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

Type anlegg	Varmpumpe
Luft til luft varmpumpe plassert på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	
Totalvurdering av varmesentral	
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Totalvurdering av varmtvannsbereider

Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.

6.13 Ventilasjon

TG-0

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

2022.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?
--

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Totalvurdering av ventilasjon

Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
--

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?
--

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det 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)
Totalvurdering av overflater	TG-0
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, vegghengt klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-0
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er vurdert som unødvendig da tilstøtende vegg mot våtsone / dusj ikke er tilgjengelig pga. kjøkkeninnredning. Det registreres ikke symptomer på skader ved andre undersøkelser/visuelle observasjoner av flis og flisefuger i våtsoner på badet.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0
Det ble ved visuelle observasjoner av innvendige overflater supplert med fuktsøk i utsatte soner ikke registrert symptomer på tilstandssvekkelser.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tverrvegen 1 7803 NAMSOS

Arealer

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 83 m²

BRA-i: 67 m²

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	67	0	11	0
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	83	67	5	11	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	78	66	12	Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.	Innglasset balkong og teknisk rom.
U. etasje	5	0	5		1 bod.
Totalt m²	83	66	17		



Takst-Forum Trøndelag, v/ Frode Kvaløsæter
17.12.24

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240182	

Selger 1 navn
Stig Morten Paulsen

Gateadresse	
Tverrvegen 1	

Poststed	Postnr
NAMSOS	7803

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: 1706240182

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SMP

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert nye blandebatteri bad og kjøkken nov 2024 Baderoms innredning montert som egeninnsats

Arbeid utført av

J Nilsen vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert nye blandebatteri bad og kjøkken nov 2024 Baderoms innredning montert som egeninnsats

Arbeid utført av

J Nilsen vvs as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvidelse av kjøkken og bygging/montering av garderober Oktober 2024, utført som egeninnsats ufaglært

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

Nei

Document reference: 1706240182

- 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
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1706240182

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240182

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Morten Paulsen	816fc95caf0766715fc3e88d f0948bdd0fc8dc81	10.12.2024 13:31:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240182

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 29.08.25 Side 1 av 3

Steinsbekken Borettslag	Vår ref.:	1284/12
Tverrvegen 1	Type:	Borettslag frittstående
7803 NAMSOS	Eiere:	Eiendomsutvikler1 AS
Organisasjonsnr: 927 550 075	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 17 830

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	11 276
	Felleskostnader drift brøkfordeling	1 550
	Felleskostnad driftsdel flat fordeling	4 421
Tilleggsytelser:	Tillegg filterbytte	30
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	553

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

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

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Kollektiv avtale med Telenor

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	17 397
Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN		10 843
	Felleskostnader drift brøkfordeling		1 550
	Felleskostnad driftsdel flat fordeling		4 421
Tilleggsytelser:	Tillegg filterbytte		30
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		553

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 324 059	Gjeld siste årsoppg.:	2 324 000
Klient ajourf. lån:	37 660 956,83	Klient gj. s. årsoppg.:	31 813 500

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 44841605931, Aasen Sparebank

Annuitetsslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.08.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 440

Saldo per 29.08.2025: 31 814 308

Andel av saldo: 2 324 059

Første termin: 05.01.2024Neste avdrag: 05.05.2037 (siste termin 05.04.2062)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.05.2037 utgjøre ca kr 3 592,00 per måned for denne boligen

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.

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 29.08.25 Side 2 av 3

Steinsbekken Borettslag	Vår ref.:	1284/12
Tverrvegen 1	Type:	Borettslag frittstående
7803 NAMSOS	Eiere:	Eiendomsutvikler1 AS
Organisasjonsnr: 927 550 075		

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESBJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Arne Edvardsen
Adresse: Tverrvegen 1
Postnr/-sted: 7803 NAMSOS
E-post: steinsbekken@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.08.2025

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	30 677	Gjeld:	2 324 000	Andre inntekter:	175
		Utgifter:	134 943		

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 996 000
Andelsnr: 12

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 65/517
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

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 søknadspiktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0005044332

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0205

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja	BRA	67
Parkeringsstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 29.08.25 Side 3 av 3

Steinsbekken Borettslag	Vår ref.:	1284/12
Tverrvegen 1	Type:	Borettslag frittstående
7803 NAMSOS	Eiere:	Eiendomsutvikler1 AS

Organisasjonsnr: 927 550 075

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PLIKTIG MEDLEMSKAP I BOLIGBYGGELAGET MIDT.

I henhold til borettslagets vedtekter er det pliktig medlemskap i BBL Midt. Dette må være i orden innen overtakelse av boligen.

BORETTSLAGET ER TILKNYTTET BOLIGBYGGELAGET MIDT.

Når boligen skal selges må megler sende bestilling forkjøpsrett via Meglerportalen til BBL Midt eller til følgende epostadresse: bolig@bomidt.no.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, 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.

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/>.

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

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinsbekken Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Nord universitet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Jine Hildrum*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Terje Nybo*

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

Vedtak:

Valgt ble: *Anna Økstad*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: *14*

Antall fullmakter: *1*

Totalt stemmeberettigede: *8*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. *Sittende styre frasier seg styrehandelen for 2022/-23*

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. *ok*

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. *OK*

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

Se eget forslag. Vedtatt

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring

Laget har skiftet forretningsadresse, og når det skiftes kommune, må endring av vedtekter skje på generalforsamling.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune med gårds- og bruksnummer 65/517 og har forretningskontor i *Verdal kommune*.

Nåværende forretningsadresse:

Vektargata 3A

7650 VERDAL

Kommune:

VERDAL

Endring av vedtak krever 2/3 flertall

Vedtak:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune med gårds- og bruksnummer 65/517 og har forretningskontor i **Trondheim kommune**.

Forretningsadresse endres til:

c/o Boligbyggelaget TOBB

Krambugata 7

7011 TRONDHEIM

Kommune:

TRONDHEIM

6. Skifte av ventilasjonsfilter / evt ordne en serviceavtale og få levert 1 gang pr år.

Jeg mener at borettslaget kan inngå en serviceavtale ang filter, og dekke kostnadene av disse. Det blir også 20% rimeligere når man bor i et borettslag. Pga at noen ikke har fått gjort dette siden innflytting, har det medført store strømregninger!

Mvh Jane

7. Tiltak for å hindre måkereder?

Vi har hatt to år med et måkerede på taket, og veldig mye bråk fra måker og andre fugler i tilknytning til dette.

8. Valg

8.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Hildrum, Aina

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: *Aina Hildrum*

8.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Schwartz, Tom Erik

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: *Stig Morten Paulsen*

8.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Skogås, Per Olav

Tyldum, Per Olav

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: *Bjerg Wennevik*

Aina Hildrum

Møteleder

Aina Øksfjord

Protokollvitne

GF Steinsbekken borettslag 7.mai 2024

Sak 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023 – 2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 2023 – 2024 ble fastsatt til totalt kr 40.000.

Jarle Mediå er avgått styreleder i borettslaget og har ikke fått utbetalt godtgjøring som styreleder for 2022-2023 jfr vedtak i GF juni 23.

Styret gis fullmakt til å forhandle med Mediå om han kan frasi seg styrehonoraret slik sittende styre gjør, eller akseptere en engangsutbetaling på kr 10.000 og samtidig frasi seg den opprinnelige godtgjørelsen som for hans del ville utgjort kr 39.000.

De nevnte kr 10.000 kommer til avtrekk på de kr 40.000 som er fastsatt til styregodtgjørelse for 2023 – 2024.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Steinsbekken Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Nord universitet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**
- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring

Laget har skiftet forretningsadresse, og når det skiftes kommune, må endring av vedtekter skje på generalforsamling.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune med gårds- og bruksnummer 65/517 og har forretningskontor i *Verdal kommune*.

Nåværende forretningsadresse:

Vektargata 3A

7650 VERDAL

Kommune:

VERDAL

Endring av vedtak krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: **1-2** Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune med gårds- og bruksnummer 65/517 og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Forretningsadresse endres til:

c/o Boligbyggelaget TOBB

Krambugata 7

7011 TRONDHEIM

Kommune:

TRONDHEIM

6. Skifte av ventilasjonsfilter / evt ordne en serviceavtale og få levert 1 gang pr år.

Jeg mener at borettslaget kan inngå en serviceavtale ang filter, og dekke kostnadene av disse. Det blir også 20% rimeligere når man bor i et borettslag. Pga at noen ikke har fått gjort dette siden innflytting, har det medført store strømregninger!

Mvh Jane

Forslag til vedtak: Inngå Serviceavtale.

Styrets innstilling: Styret tar på styremøte da det er styresak

7. Tiltak for å hindre måkereder?

Vi har hatt to år med et måkerede på taket, og veldig mye bråk fra måker og andre fugler i tilknytning til dette.

Forslag til vedtak: Sette opp noe som kan avskrekke måker fra å bygge rede eller få fjernet redet hvis de bygger det.

Styrets innstilling: Styret tar dette i styremøte

8. Valg

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

8.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Hildrum, Aina

8.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Schwartz, Tom Erik

8.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Skogås, Per Olav

Tyldum, Per Olav

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.

16.04.2024

Steinsbekken Borettslag

styret

Steinsbekken Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 103 005	935 005	519 000	242 971
Felleskostnader lik fordeling		217 476	0	0	532 650
Felleskostnader kapitaldel		1 144 545	0	1 751 190	2 266 009
Tillegg elektroniske fellesavtaler		77 112	51 408	77 112	89 040
Andre driftsinntekter	1	40 000	126 681	0	0
Innbetaling IN-ordning		2 400 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 982 138	1 113 094	2 347 302	3 130 670
Drifts kostnader					
Styrehonorar	2	-88 284	0	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-40 894	-28 000	-44 950	-40 968
Honorar administrative tjenester		0	0	-5 000	-5 000
Eksterne honorar	3	-16 876	-14 659	-20 000	-6 000
Kontingent boligbyggelag		-5 637	0	-5 600	-5 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-11 369	-3 382	-10 000	-12 000
Vaktmestertjenester		-18 415	-7 875	-20 000	-25 000
Renholds tjenester		-40 984	-24 388	-48 000	-48 000
Ljpende vedlikehold	5	-26 889	-21 329	0	-24 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-82 409	-44 982	-77 112	-89 040
Forsikring		-58 020	-34 257	-40 000	-72 971
Kommunale tjenester og renovasjon		-234 403	-119 072	-103 961	-200 832
Eiendomsavgifter		-138 227	-2 730	-147 000	-135 000
Energi, felles		-161 916	-37 061	-30 000	-170 000
Andre driftsutgifter	6	-14 044	-14 216	-2 000	-10 250
Sum driftskostnader		-938 366	-351 951	-553 623	-864 661
DRIFTSRESULTAT		4 043 772	761 143	1 793 679	2 266 009
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 574	224	0	0
Finanskostnader		-1 814 805	-759 751	-1 751 190	-2 266 009
Netto finansposter		-1 813 231	-759 526	-1 751 190	-2 266 009
Resultat frjr skattekostnad		2 230 541	1 617	42 489	0
Ordinrt resultat etter skatt		2 230 541	1 617	42 489	0
i RSRESULTAT	7, 11	2 230 541	1 617	42 489	0
Disponering av totalresultat:		2 230 541	1 617	42 489	0
Overfjrt til annen egenkapital		0	1 617	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-1 617	0	0	0
Overfjrt til udekket tap		-167 842	0	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		2 400 000	0	0	0

Steinsbekken Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	53 850 000	53 850 000
Sum anleggsmidler		53 850 000	53 850 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	18 529
Periodiserte kostnader	9	38 090	36 337
Mellomregning Klare Finans	9	226 836	0
Opptjente renter	9	1 317	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	-49	103 477
Sum omløpsmidler		266 194	158 343
SUM EIENDELER		54 116 194	54 008 343

Steinsbekken Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	2 400 000	0
Annen egenkapital	11	-167 842	1 617
Sum egenkapital		2 302 158	71 617
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	35 261 863	37 660 325
Borettsinnskudd	12, 14	16 140 000	16 140 000
Sum langsiktig gjeld		51 401 863	53 800 325
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 376	0
Forskudd kunder		5 643	0
P³ Inntekt, honorarer og feriepengar		88 284	0
P³ Inntekt renter		153 655	128 259
P³ Inntekt kostnader		23 954	0
Annen kortsiktig gjeld		1 261	8 141
Sum kortsiktig gjeld		412 173	136 400
Sum gjeld		51 814 035	53 936 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 116 194	54 008 343
Pantstillelser	12	51 401 863	53 800 325

Sted: _____, dato: _____

Aina Hildrum
Leder

Terje Nybo
Styremedlem

Tom Erik Schwartz
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid. Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning 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 inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. 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 verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og 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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalinnsningen. Egenkapitalinnsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har byttet forretningsfører i 2023. På grunn av dette kan det være ulike kontobruk og dette påvirker blant sammenligningstall. Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	40 000	0
Andre driftsinntekter	0	126 681
Sum andre inntekter	40 000	126 681

Kompensasjon/erstatning gjelder reklamasjonssak på elbil infrastruktur.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	88 284	0

Styrehonoraret er inkludert arbeidsgiveravgift og er ikke utbetalt pr dd.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 376	2 158
Juridisk rådgivning	10 500	4 125
Teknisk rådgivning	0	8 376
Sum eksterne honorarer	16 876	14 659

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder reklamasjonssak.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 369	0
Sum drifts- og serviceavtaler	11 369	3 382

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 086	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 957	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	1 099	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 063	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 684	0
Sum vedlikehold	26 889	21 329

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 085	266
Bankgebyrer	1 695	2 326
Andre gebyrer	767	0
Tilskudd bomiljø	411	0
Andre kostnader	86	11 624
Sum andre driftsutgifter	14 044	14 216

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	21 943	0
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	2 230 541	1 617
Tilgang av anleggsmidler	0	-53 850 000
Opptak lån	0	37 660 325
Avdrag lån	1 538	0
Avdrag IN ordning	-2 400 000	0
Innbetalt innskudd	0	16 140 000
Innskudd kapital/fond	0	70 000

2023

2022

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

i retts endring i disponible midler	-167 921	21 943
Disponible midler i periodens slutt	-145 979	21 943
Disponible og merke. midler justert for langsiktige avsetninger	-145 979	21 943

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Boligselskapet har ved avleggelse av regnskapet tatt opp et på 150 000, samt økt felleskostnadene i 2024.

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 050 000	51 800 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 050 000	51 800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 050 000	51 800 000

Antatt levetid i ³ r :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³ r 2022.

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	-49	103 477
Sum bankinnskudd	-49	103 477

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	71 617	0
Andelskapital 01.01	70 000	0
Endring andelskapital	0	70 000
Andelskapital 31.12	70 000	70 000
Annen egenkapital 01.01	1 617	0
; rets resultat	2 230 541	1 617
; justering for innbetaling IN-ordning	-2 400 000	0
Annen egenkapital 31.12	-167 842	1 617
Innbetalt IN-ordning i ³ r	2 400 000	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	2 400 000	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 302 158	71 617

Andelskapitalen er kr 70 000 fordelt p³ 14 andeler ~ kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Sett bort fra innbetaling IN-ordning har boligselskapet negativ egenkapital. Felleskostnadene er økt fra mars 24 for ³ bedre egenkapital og likviditet.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	53 850 000
Restgjeld 31.12	51 401 863
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.	

Note 13 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Aasen Sparebank
Form ³ l:	Bygge ³ n
L ³ nenummer:	44841605931
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	05.04.2062
Opprinnelig ³ n beløp:	37 660 000
L ³ nesaldo 01.01:	37 660 000
Avdrag i perioden:	2 398 137
L ³ nesaldo 31.12:	35 261 863
Saldo 5 ³ r frem i tid:	34 560 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	5 772
Andelssaldo 31.12:	2 394 228
Sum pantegjeld for ³ n:	37 656 091

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 44841605931	1	3 492 637	3 492 637
	1	3 429 644	3 429 644
	1	3 359 651	3 359 651
	1	3 219 666	3 219 666
	2	2 586 232	5 172 464
	1	2 446 246	2 446 246
	1	2 386 232	2 386 232
	2	2 323 759	4 647 518
	2	2 204 771	4 409 542
	1	1 746 666	1 746 666
	1	951 598	951 598

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for ³ n tatt opp i Aasen Sparebank opprinnelig stort kr 37 660 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 2 400 000 i individuelle innbetalinger.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i ³ ngivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 14 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	16 140 000	16 140 000
Sum innskudd	16 140 000	16 140 000

Resultat og balanse med noter for Steinsbekken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinsbekken Borettslag

Styreleder	Aina Hildrum (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Tom Erik Schwartz (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Terje Nybo (sign.)	11.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Steinsbekken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinsbekken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 15.april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TN7QL-H0DXK-Q4CLW-S805B-ZXK54-2GZEL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 13:35:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TN7QL-H0DXK-Q4CLW-S805B-ZXK54-2GZEL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Steinsbekken Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Steinsbekken Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Aina Hildrum
Styremedlem, Terje Nybo
Styremedlem, Tom Erik Schwartz
Varamedlem, Per Olav Skogås
Varamedlem, Per Olav Tyldum

Styrets arbeid i siste periode

Året 2023 har vært preget av arbeid med å få et nytt borettslag inn i ordinær drift samtidig som renter og priser har økt kraftig. Dette har medført sterkt økende fellesutgifter for beboerne gjennom året. Likviditetssituasjonen har også vært såpass krevende at styret rundt årsskiftet 23/24 så seg nødt til å ta opp et kortsiktig lån for å kunne være i stand til å betjene utgiftene til borettslaget. Borettslaget har derfor ikke inngått avtaler om kjøp av tjenester utover det som er helt nødvendig, slik som feks vasking av fellesarealer og snøbrøyting. Det er heller ikke utbetalt honorar til styret for 22/23.

Borettslaget har i 2023 avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Den ene omhandlet vedtak om å opprette en IN-ordning, mens den andre omfattet valg av nytt styre og styreleder, da Jarle Mediå som var styreleder, solgte sin eierandel og flyttet.

Det er gjennomført en vårdugnad og et førjulstreff i 2023. Det er også anlagt et "gjerde" mot Tverrvegen med blomsterkasser for å forskjønne omgivelsene. Dette lot seg gjøre da avfallscontainerne ble flyttet til nordsiden av bygget, noe som fungerer svært bra.

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden og sakene til behandling har i stor grad vært preget av den krevende økonomiske situasjonen til borettslaget.

For kommende år vil styret arbeide for å få kontroll på økonomien gjennom å opparbeide en buffer som anbefalt, samt at signaler om nedgang i rentenivå og dempet prisvekst forhåpentligvis vil bidra positivt. Styret vil også, når økonomien tillater det, vurdere å inngå serviceavtaler for å sikre vedlikehold av tekniske installasjoner i bygget. Miljøtiltak for å fremme trivsel vil også stå på dagorden til styret i 2024.

Styret i Steinsbekken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2024

Protokoll

Fra Ekstra ordinær generalforsamling i Steinsbekken Borettslag onsdag 12.04.2023 kl. 18:00

-

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: *Janle Media*

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: *Aina Hildrum*

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

Vedtak:
Valgt ble: *Björg Wenners*

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: *10*

Antall fullmakter: *2*

Totalt stemmeberettigede: *12*

1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Sak 1:**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

IN-ordning gir andelseier i borettslaget mulighet til å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden knyttet til andelen.

Ordningen gir andelseier en fleksibilitet i forhold til nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Nedbetaling fra andelseieren vil gi direkte reduksjon på felleskostnadene i form av lavere renter og avdrag.

Styret ber om fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg hensiktsmessig i samråd med forretningsfører og långiver.

Ved etablering av IN-ordning vil borettslaget inngå avtaler med henholdsvis långiver og TOBB om tilrettelegging av IN-ordning.

TOBB administrerer ordningen på vegne av borettslaget. Administrasjon knyttet til avtalen mellom TOBB og borettslaget er kostnadsfri.

Når slik avtaler er inngått, kan den enkelte andelseier inngå avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld med borettslaget/TOBB.

Andelseiere som benytter seg av avtalen betaler et gebyr ved etablering og innbetaling på ordningen. Enkelte finansinstitusjoner kan ta gebyr ved etablering og innbetaling.

Forslag vedtak:

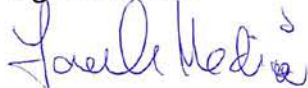
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere avtaler om tilrettelegging av IN-ordning med långiver og TOBB dersom det skulle vise seg hensiktsmessig for borettslaget.

Hvis ordningen etableres, vil det sendes ut informasjon om dette til den enkelte andelseier.

Ordningen er frivillig for den enkelte beboer. Å benytte seg av.

Vedtak:

Som forslag til vedtak

Sign møteleder**Sign Protokollvitne**

Protokoll

Ordinær generalforsamling i **Steinsbekken Borettslag**, torsdag 22.06.2023 kl. 18:00 på Nord universitet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Jarle Mediå

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Aina Hildrum

1.2 Valg av medlemmer til undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Per Olav Skogås og Bjørg Wennevik

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter.

Vedtak: Totalt 10 stemmeberettigede

1.4 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3. Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen er ikke sendt styret før generalforsamling.

3. Styrets årsmelding for 2022.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022 -2023

Vedtak:

Leder: kr. 3000,- pr. måned.

Medlemmer: Kr.2000,- pr. måned.

Leder og styremedlemmer har tilbudt å utsette utbetaling til likvidsituasjonen er positiv med et beløp på 100000 kr. Detaljer om utbetalingen avtales med leder og styremedlemmer.

5. Saker til styret for perioden 2022-2023

Vedtak: Ingen saker meldt inn til generalforsamling .

6. Valg

Styret:

Jarle Mediå – gjenvalg som styreleder for ett år (ikke på valg)

Tom Erik Schwartz, styremedlem (ikke på valg)

1 nytt styremedlem: *Aina Hildrum*

1 ny vara for styret: *Per Olav Skogås*

6.4. Valgkomite for 1 år

Vedtak: Styret gis fullmakt til å utgjøre valgkomite

6.5. Delegert m/varamann til TOBBs generalforsamling

Vedtak: Styret gis fullmakt til utnevne delegat og varadelegat til ToBBs generalforsamling.

Møtet ble avsluttet kl. 18.49.



Aina Hildrum

Sekretær

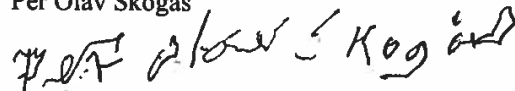


Jarle Mediå

Styreleder

Protokollunderskrift:

Per Olav Skogås



Protokollunderskrift:

Björg Wennevik



VEDTEKTER

for Steinsbekken Borettslag org. nr. 927 550 075, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Steinsbekken 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 med gårds- og bruksnummer 65/517 og har forretningskontor i **Trondheim kommune**

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Parkering

I parkeringskjeller er det 12 p-plasser. Ved disse parkeringsplassene er det lagt opp en 16 amp kurs for lading av el-bil. Forbruk belastes tilhørende leilighet.

Leilighet 103 og 105 har ikke p-plass i parkeringskjeller, men oppstillingsplass utendørs.

4-3 Lading av elektriske kjøretøy

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

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

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

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

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

4-4 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

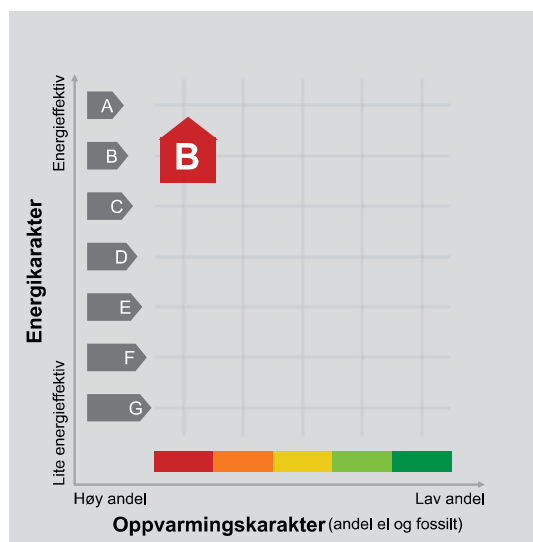
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tverrvegen 1
Postnummer	7803
Sted	NAMSOS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	517
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300918854
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	4a4dc155-6abe-42ae-b907-27aed79bcb7
Dato	12.05.2023



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

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

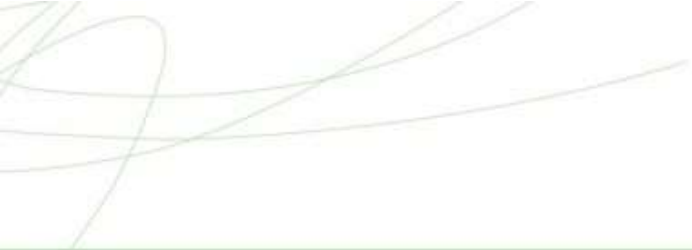
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Luft kort og effektivt

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

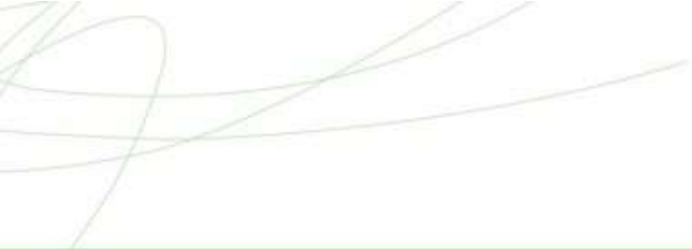
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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: Tverrvegen 1
7803 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