

# aktiv.

Nessåkeren 13, 7670 INDERØY

**Straumen - Strøken leilighet ved Borgenfjorden. 2 bad. Vaskerom. Vannbåren varme. Takterrasse. Parkering i p-kjeller.**





Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 975 000,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 876 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 22 296,-  
**Selger:** Kjell Harald Madsen  
Ann Elise Madsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total:** 157/195 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2679 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 144  
**Andelsnr.:** 9

**Oppdragsnr.:** 1708240155

# Straumen - Strøken leilighet ved Borgenfjorden. 2 bad. Vaskerom. Vannbåren varme. Takterrasse.

Velkommen til Nessåkeren 13.

Vesentlig påkostet og oppgradert leilighet med flott beliggenhet på Straumen ved Borgenfjorden. Bruksareal på hele 195 kvm!

Innhold: Gang, 2 soverom, vaskerom, walk in closet, 2 bad og stue/kjøkken. I tillegg tilkommer teknisk rom/bod, innglasset balkong (ca. 11 kvm) og Pergola med motorisert himling og hev/senk vegger.

Vannbåren varme på alle rom med unntak av soverom. Det er i tillegg montert gasspeis. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Stort Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer. Benkeplate av stein. Stue og kjøkken utgjør alene ca. 72 kvm.

Meget flott takterrasse på ca. 83 kvm. 28x220 mm terrassebord rillet fra Norsk Limtre. Pergola og gasspeis.

IN-ordning.

Denne må oppleves!

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Plantegning .....	34
Tilstandsrapport .....	36
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 195 m<sup>2</sup>

TBA: 97 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

BRA-b: 30 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

97 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig pergola bygget inntil yttervegger, med tett tak motoriserte hev/senk-vegger og varmekilde er lagt inn som BRA-b samt s-rom. Garderobesrom er lagt inn som p-rom ut fra størrelse på rommet samt mulighet for sitteplasser. Teknisk rom/bod, innglasset balkong og pergola er beregnet inn i sekundær rom.

Bod i felles etasje i kjeller. Egen biloppstillingsplass i garasje 4. etasje inkl montert el-bil lader.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2679 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2 679kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger like ved sentrum av Straumen like ovenfor Borgenfjorden Gangavstand til butikker, bakeri, slakteri, vinmonopol, dagligvare m.m. Flere serveringssteder i umiddelbar nærhet.

Småbåthavn like ved. Kort veg til flott badestrand på Sunsand.

### **Adkomst**

Fra Steinkjer: Passer forbi skoleanlegg på Straumen. Ta deretter til venstre i første kryss. Deretter til venstre i rundkjøring og frem til Nessåkeren 13. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av blokk, småhus og villabebyggelse.

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

Alt av dette finnes i gangavstand fra leiligheten.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med Inderøy kommune for videre informasjon vedrørende dette.

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.06.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Innhold**

Gang, 2 soverom, vaskerom, garderoberom, 2 bad og stue/kjøkken. Teknisk-rom/bod, innglasset balkong og pergola med motoriserte hev/senk-vegger.

## **Standard**

Gang: Parkett på gulv, og mdf panel og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Parkett på gulv, og mdf panel og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, og mdf panel og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, servantskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap vannfordelerskap med vannmåler og stoppekran..

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bidé, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Teknisk rom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, ventilasjonsaggregat, vannmåler, stoppekran, rørfordelingskap og sentralstøvsuger.

Stue: Parkett på gulv, og mdf panel og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme gasspeis.. Utgang til takterasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og mdf panel og malt overflate på vegger steinplater over benk. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøøl/fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Innglasset balkong: Flis på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt panel i himling.

Pergola: Tregulv og malt overflate 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.

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom: Hovedbad

Oppsummering av overflater:

Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type

som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre. Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis. Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

- Våtrom: Bad nr 2

Oppsummering av overflater:

Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type

som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre. Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis. Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Ny innglasset balkong med isolert-glass. Montert fabrikk malt vinduer og skyvedør til terrasse med 3-lags glass og skyvedør ut innglasset balkong med 2-lags glass. 2018
- Montert gasspeis. Montert ny avtrekk fra kjøkken som er ført ut på yttervegg. 2021
- Montert pergola på balkong. 2022

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det ligger fiberbredbånd fra NTEBB/Altibox inn i leiligheten. Kollektiv avtale for borettslaget.

### **Parkering**

Egen biloppstillingsplass i felles garasje inkl montert el-bil lader.

### **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**

Oppvarming med strøm og gass. Vannbåren varme (luft/vann). Balansert Ventilasjon.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 5 890 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 377 687

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 235 212

### **Formuesverdi sekundær år**

2022



**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, 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**

Vannbåren varme (luft/vann), parkeringskjeller, kollektivavtale med NTE, kommunale avgifter, renter, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 22 296

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 975 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

03.06.2024

**Andel fellesformue**

Kr 120 192

**Andel fellesformue dato**

03.06.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Straumen Terrasse 2

**Organisasjonsnummer**

916858868

## **Andelsnummer**

9

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Långiver: Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 356

Saldo per 03.06.2024: 17 310 000

Andel av saldo: 2 975 000

Første termin: 12.02.2024Neste avdrag: 12.02.2034 ( siste termin 12.01.2054 )

Inngått avtale om IN-ordning

## **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.

## **Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

## **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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 144 i Inderøy kommune. Andelsnr. 9 i Borettslaget Straumen Terrasse 2 med orgnr. 916858868

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5053/135/144:

14.11.2012 - Dokumentnr: 963507 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5053 Gnr:135 Bnr:139

01.01.2018 - Dokumentnr: 118880 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1756 Gnr:135 Bnr:144

03.12.2012 - Dokumentnr: 1027360 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:135 Bnr:143 Snr:11  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg - Straumen Terrasse datert 22.06.2024.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.06.2016.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Reguleringsplan for Område B5, Nessjordet.

### **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.

## 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.

### **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**

5 890 000 (Prisantydning)

2 975 000 (Andel av fellesgjeld)

8 865 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

8 876 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

### **Ansvarlig megler**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2  
7713 Steinkjer  
Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

04.10.2024



























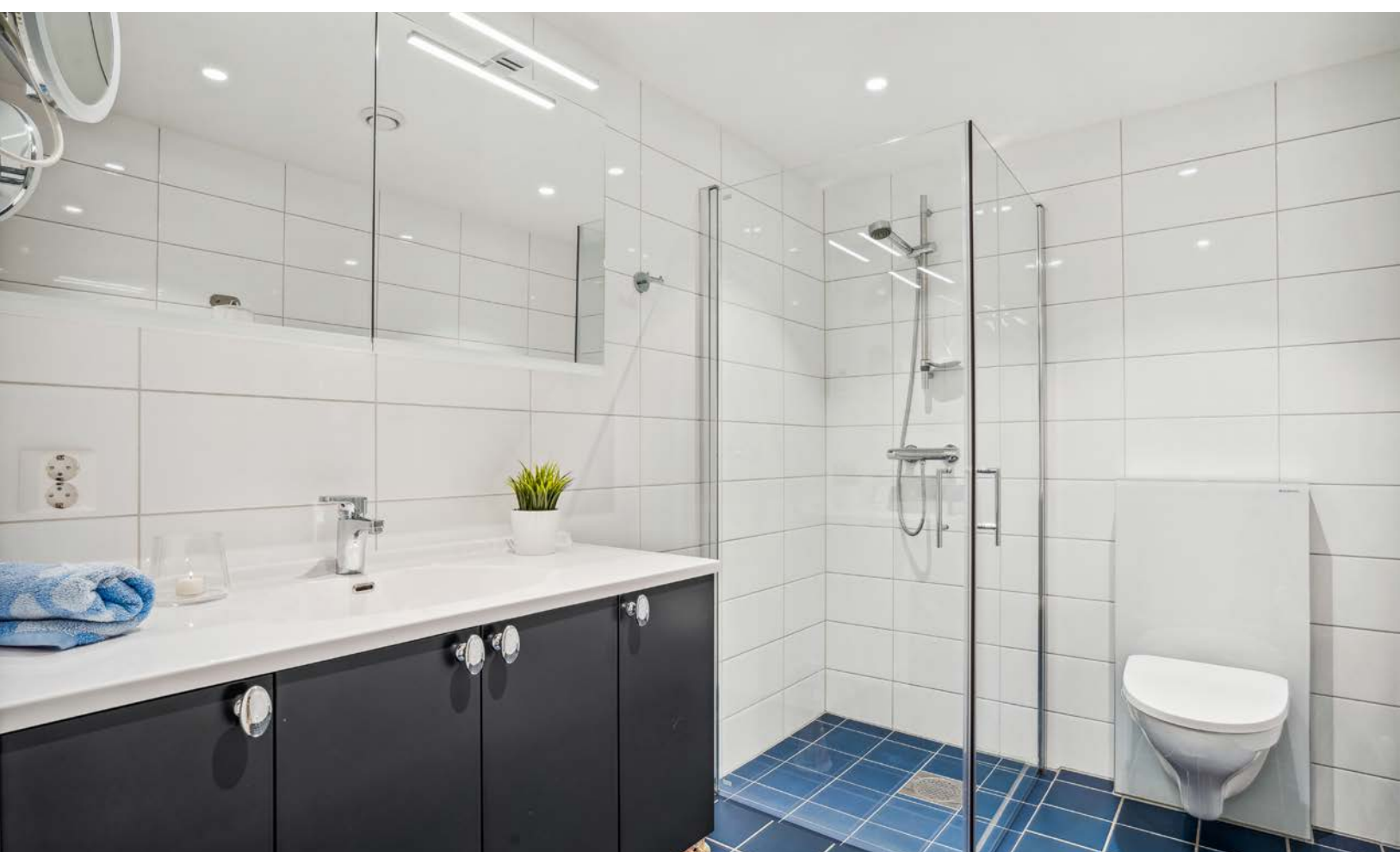










































# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Nessåkeren 13

## 7670 INDERØY

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 195 m<sup>2</sup>

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

24

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 135 BNR: 144 ANR: 6

Vidar Nordgård  
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com  
46978350

Nessåkeren 13  
7670 Inderøy



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18984>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom: Hovedbad

##### Oppsummering av overflater

Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre.

Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis.

Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

---

#### Våtrom: Bad nr 2

##### Oppsummering av overflater

Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre.

Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis.

Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.6.2024

Rapportdato  
18.6.2024

### Hjemmelshavere


Navn: Borettslaget Straumen Terrasse 2 1 / 1 c/o Tobb  
Eiendomsforvaltning AS Krabugata 7, 7011 TRONDHEIM  
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Kjell Harald Madsen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Vidar Nordgård      Telefon: 46978350  
Firma: Norconsult      Epost: vidar.nordgard@norconsult.com  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



#### Om bygningsakkyndig:

Takstingeniør MNT

#### Egne premisser:

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Nessåkeren 13, 7670 Inderøy  
Kommunenr: 5053      Gårdsnr: 135      Bruksnr: 144      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 6      Leilighetsnr: H0101  
Byggeår: 2016 - Ferdigattest  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Ny innglasset balkong med isolert-glass. Montert fabrikk malt vinduer og skyvedør til terrasse med 3-lags glass og skyvedør ut innglasset balkong med 2-lags glass.	Ja
2021	Montert gasspeis. Montert ny avtrekk fra kjøkken som er ført ut på yttervegg.	Ja
2022	Montert pergola på balkong.	Ja



## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	195	157	8	30	97
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>195</b>	<b>157</b>	<b>8</b>	<b>30</b>	<b>97</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	187	151	36	Gang, 2 soverom, vaskerom, garderobesrom, 2 bad og Stue/kjøkken.	Teknisk-rom/bod, innglasset balkong og pergola med motoriserte hev/senk-vegger.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>187</b>	<b>151</b>	<b>36</b>		

### Kommentar til arealberegning

Utvendig pergola bygget inntil yttervegger, med tett tak motoriserte hev/senk-vegger og varmekilde er lagt inn som BRA-b samt s-rom. Garderobesrom er lagt inn som p-rom ut fra størrelse på rommet samt mulighet for sitteplasser.

Teknisk rom/bod, innglasset balkong og pergola er beregnet inn i sekundær rom.

Bod i felles etasje i kjeller.

Egen biloppstillingsplass i garasje 4. etasje inkl montert el-bil ladder.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: nord/vest

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en takoverbygget balkong i betong, opphengt på husveggen og opplagret på søylefundament.	
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
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkong har montert glassrekkverk. Balkonggulv er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: mot øst

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
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



Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkong har montert glassrekkverk. Balkonggulv er kledd med 28x220 mm terrassebord rillet royalipregnert fjellgrå. Tettesjikt under terrassebord er ukjent. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting: sør/øst

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert terrasse på tak til underliggende leilighet</p>	
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
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrasse på tak har montert glassrekkverk. Terrassegulv er kledd med 28x220 mm terrassebord rillet royalipregnert fjellgrå. Tettesjikt under terrassebord er ukjent. Det er montert pergola med motorisert hev/senk-vegger på deler av terrasse. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på terrasse.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, plating: Pergola

Type	Takterrasse
Det er etablert en pergola med motorisert hev/senk-vegger og lamelltak med motorisert åpningsmulighet med tilkomst via skyvedør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Pergola ble bygget i 2022	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-1</b>
Pergola med tett tak, motorisert hev/senk-vegger montert inntil yttervegger. Terrasegulv er kledd med 28x220 mm terrassebord rillet royalipregnert fjellgrå. Tettesjikt under terrassebord er ukjent. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på Pergola.	

## 6.5 Balkong, terrasse, plating: Innglasset balkong mot sør/vest

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong med tilkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Oppgradert innglassing med isolert glassvegger 2018.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  Faste isolerte glassvegger samt åpningsvindu som skyves på skinnerover rekkverkshøyde.  Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.  Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Fabrikkmalt vinduer med 3-lags glass, stemplet 2018.  Fabrikkmalt skyvedører med 3-lags glass, stemplet 2018.  Ytterdør i fabrikkmalt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer og skyvedører ble skiftet i 2018 med oppgradering fra 2-lags glass til 3-lags glass.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduer, skyvedører eller ytterdør.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
<p>Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.</p>	
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
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 tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

## 6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.9 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Montert gasspeis på stue. Montert gasspeis ute på balkong mot sør/øst.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på gasspeis. Avgass er ført ut på vegg. Montert egen skap på utsiden av leilighet mot øst, skapet inneholder 1 stk 17 kg gassflasker med industrikoblinger.	

## 6.10 Kjøkken

### Overflater og innredning

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



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Stort Drømmekjøkken med integrert 1 kjøleskap, 1 kombiskap med kjøl og frys, komfyr, induction platetopp og oppvaskmaskin. Benkeplate av stein. Automatisk vannstopper plassert i servantskap. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk ført rett ut på yttervegg.  
Komfyrvakt over platetopp.

## 6.11 Lovlighet

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

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

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

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

## 6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

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

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Eier opplyser at kloakklufting er ført opp over tak via sjakt som går utenfor hovedbad.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

**6.13 Vannledninger**

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom og garderoberom.  
Stoppekran er plassert i vannfordelerskap på teknisk rom og i garderoberom.  
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vannledninger.

**6.14 Elektrisk**

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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ei-anlegg med dokumentasjon som ligger i sikringskap og QR koder i dør på sikringskap

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.15 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme på alle rom inklusiv våtrom unntatt soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2021	
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

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Fordelerskap til vannbåren varme er plassert på garderoberom.  
Det er ikke registrert avvik eller skader på vannbåren anlegget.

## 6.16 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmesentral

TG-0

Det er installert sentralanlegg for varmepumper  
Montert 2 nye varmepumper i 2023.

## 6.17 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvannsbereder el-kolbe samt egen forvarmingstank.  
Varmtvannsbereder er for felles borettslag.

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmeelement. Aggregatet er plassert på teknisk rom i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

2024

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

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

## 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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

## 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt eller sluk.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servantskap med nedfelt skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, 2 høyskap, 7 overskap, 2 benkeplater og 5 underskap og 1 skap med skuffer.



Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV mappe som følger leiligheten.	

## 6.20 Våtrom: Hovedbad

### 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?	Ja
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre. Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis. Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukrist plassert i dusjnise.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Av utstyr er det etablert stort servantskap med helstøpt dobbelservanter, veggmontert monolith klosett, bidé, dusjhjørne med vegghengslet dører.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

FDV perm.

**6.21 Våtrom: Bad nr 2****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?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Registrert bom i gulvflis, dette kommer av at det er lagt 2 lag flis på gulv. 1. lag med flis var en matt type som er vanskelig og rengjøre. 2. lag med flis har en glattere overflate og enklere å rengjøre. Det er ikke noe fare for lekkasjer pga bom i gulvflis. Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

**Membran, tettesjikt og sluk**



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med helstøpt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

FDV perm.

## 6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

### 4. etasje



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240155	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ann Elise Madsen	Kjell Harald Madsen
<b>Gateadresse</b>	
Nessåkeren 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
INDERØY	7670
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240155

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Elise Madsen	80b55023115b105dcd6b72d 7c040c765cbd8262a	21.06.2024 10:29:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

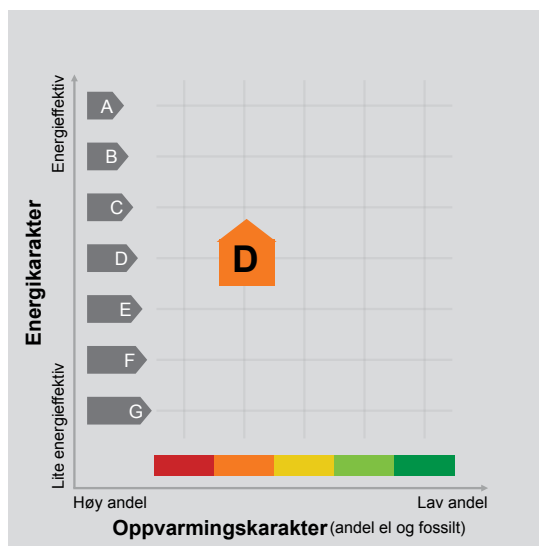
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Madsen	2457be6144ef228ddc94554 353f2b98aefc472ef	21.06.2024 07:34:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240155

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Nessåkeren 13
Postnummer	7670
Sted	INDERØY
Kommunenavn	Inderøy
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300245513
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4cbc5606-e34c-47b1-b46f-6031d19eacb6
Dato	18.06.2024



**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](http://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. Energebrevet 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	187
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Gass Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nessåkeren 13  
Postnummer: 7670  
Sted: INDERØY  
Kommune: Inderøy  
Bolignummer: H0101  
Dato: 18.06.2024 12:56:40  
Energiemerkenummer: 4cbc5606-e34c-47b1-b46f-6031d19eacb6

Kommunennummer: 5053  
Gårdsnummer: 135  
Bruksnummer: 144  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300245513

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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



### **Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### **Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

#### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 03.06.24 Side 1 av 3

Borettslaget Straumen Terrasse 2	V <sup>3</sup> r ref.: 474/9	Frjdselsdato eier: 06.11.1945
Ness <sup>3</sup> kerer 13	Type: Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Frjdselsdato medeier: 18.05.1950
7670 INDER <sup>3</sup> Y	Eiere: Kjell Madsen, Ann Madsen	
Organisasjonsnr: 916 858 868	Andelsnr: 9	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 22 296

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	5 096
	Felleskostnad renter IN 2	14 507
	Fjernvarme	1 946
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	597
	Parkeringskjeller	150

Kollektiv avtale med NTE

Boligselskapet er med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m<sup>3</sup> ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m<sup>3</sup> ned. Ved overtakelse p<sup>3</sup> annen dato enn 1. m<sup>3</sup> kjøper og selger gjyre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJ<sup>3</sup> GEBYR. TOBB ønsker<sup>3</sup> delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p<sup>3</sup> avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p<sup>3</sup> papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng<sup>3</sup> s ved<sup>3</sup> inng<sup>3</sup> avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for<sup>3</sup> for<sup>3</sup> dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m<sup>3</sup> betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk<sup>3</sup> r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet 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>

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	2 975 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 2 975 000
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	19 260 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 17 310 000

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 44487108658, Grong Sparebank

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per<sup>3</sup> r.

Rentesats per 03.06.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 356

Saldo per 03.06.2024: 17 310 000

Andel av saldo: 2 975 000

Første termin: 12.02.2024Neste avdrag: 12.02.2034 ( siste termin 12.01.2054 )

Inng<sup>3</sup> tt avtale om IN-ordning

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-L<sup>3</sup> N: Med opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN) menes nedbetalt andel l<sup>3</sup> n gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel l<sup>3</sup> n.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til<sup>3</sup> betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som m<sup>3</sup> nedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske l<sup>3</sup> nekostnader en gang per<sup>3</sup> r. I denne boligrapporten gis det informasjon n<sup>3</sup> r første avdrag skal betales p<sup>3</sup> IN-l<sup>3</sup> n. For at pengene skal vN<sup>3</sup> re p<sup>3</sup> konto n<sup>3</sup> r avdraget forfaller vil felleskostnadene rke med det oppgitte beløp 3 eller 6 m<sup>3</sup> neder før forfall p<sup>3</sup> avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net i<sup>3</sup> ret. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved<sup>3</sup> innfri fellesgjeld, s<sup>3</sup> fremt banken aksepterer nedbetaling p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for<sup>3</sup> l<sup>3</sup> avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil p<sup>3</sup> løpe for en nedbetaling.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 03.06.24 Side 2 av 3

Borettslaget Straumen Terrasse 2	V <sup>3</sup> r ref.: 474/9	Fjdselsdato eier: 06.11.1945
Ness <sup>3</sup> keren 13	Type: Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Fjdselsdato medeier: 18.05.1950
7670 INDER <sup>3</sup> Y	Eiere: Kjell Madsen, Ann Madsen	
Organisasjonsnr: 916 858 868		

### 3: 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 lypende avdrag p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net. Datoen er ikke nrdvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarende dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv<sup>3</sup> og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p<sup>3</sup> at rkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd frj forfall p<sup>3</sup> avdraget s<sup>3</sup> pengene er p<sup>3</sup> konto n<sup>3</sup> r avdraget skal betales. Vi viser for rjvrig til vedlagte regnskap for laget.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Sakshaug  
Adresse: Ness<sup>3</sup> keren 13  
Postnr/-sted: 7670 INDER<sup>3</sup> Y  
E-post: straumenterrasse2@styrepost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2024

Felleskostnader: 22 296  
Gebyr: 0  
Rente: 0

### 6: Ligning - 2023

Annen formue: 120 192	Gjeld: 2 975 000	Andre inntekter: 4 456
	Utgifter: 152 301	

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P<sup>3</sup> lydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 2 975 000  
Andelsnr: 9

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2016  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 135/144  
Bygningstype: Lav blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p<sup>3</sup> boligene. Kommunen har oversikt over snknadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs<sup>3</sup> informasjon om eventuell vernestatus p<sup>3</sup> bygning, reguleringsendringer etc

EIEENDOMSINFO. Opplysningene ang g<sup>3</sup> rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m<sup>3</sup> ogs<sup>3</sup> innhentes fra det offentlige registeret.

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for<sup>3</sup> tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m<sup>3</sup> skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid frj v<sup>3</sup> re opplysninger er oppdatert.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.03.2016	SSBnr: H0101
Etasje: 4	Oppvarmingstype: El og vannb <sup>3</sup> ren
Heis: Ja	
Parkeringstype: Plass i felles garasjeanlegg fljger leiligheten.	
System <sup>3</sup> s: Ja	Antall rom: BRA 156
Husdyrhold: Se vedtekter	Oppr. antall rom: 3
Livslnp standard: Ja	Kategori: 156 kvm

Fasiliteter:

PARKERING: Ingen informasjon, kontakt styret ved spjrsm<sup>3</sup> l.

DYREHOLD: Det er ikke tillatt med husdyrhold i borettslaget. Ref.: sak 6/16, styremte 28.04.16.

STR<sup>3</sup> MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrndelagKraft om levering av strjm til v<sup>3</sup> re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p<sup>3</sup> <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 03.06.24 Side 3 av 3

Borettslaget Straumen Terrasse 2	V <sup>3</sup> r ref.: 474/9	Fjdselsdato eier: 06.11.1945
Ness <sup>3</sup> kerer 13	Type: Borettslag frittst <sup>3</sup> ende	Fjdselsdato medeier: 18.05.1950
7670 INDER <sup>3</sup> Y	Eiere: Kjell Madsen, Ann Madsen	
Organisasjonsnr: 916 858 868		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tårkerom og utvendige kraner, rjds 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.

RENHOLD: Boligselskapet kjrper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

Nd KLER: TOBB har ingen nrjkeladministrasjon p<sup>3</sup> vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjppsrett og eierskifte (ikke forh<sup>3</sup> ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST; ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Meglerpakke: kr 4 525,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. 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 <sup>3</sup> rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**ORDENSREGLER  
FOR  
Straumen Terrasse 2**  
SIST ENDRET VED 06.03.19

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

**4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fluktveier på svalganger må holdes åpne i tilfelle brann.

Avfall sorteres etter Innherreds Renovasjon´s gjeldende regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

## **5. Kjøring og parkering**

Tildelt parkeringsplass i garasje, benyttes før fellesparkeringen tas i bruk. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## **7. Andre bestemmelser**

- Grilling er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Vasking av bil foregår på anvist plass utenfor garasjen. Plassen ryddes/spyles etter bruk.
- Alle beboere har ansvar for strøing og snømåking av gangstier, svalganger og platting over søppelkontainere. Styret sørger for at det finnes utstyr til formålet.
- Alle beboere har ansvar for å "passe på" robotklipper ved å varsle styret dersom den ikke fungerer eller ved å sette den i gang igjen.
- Forskjønning av området, kosting, spyling, kantklipping, lusing, beskjæring av busker og lignende, er beboernes ansvar. Styret innkaller til dugnader, men initiativ utenom dugnader kan gjerne utføres.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Vedtekter for Borettslaget Straumen Terrasse 2.

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.02.2016  
sist endret 02.05.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Straumen Terrasse 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Inderøy kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### 1-3 Parkering og bodplass

Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass og bod. Dette tildeles av utbygger ved innflytting. Parkeringsplassene og bodene skal følge den enkelte andelseilighet ved salg/overdragelse. Andelseierne har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret. Andelseier som blir tildelt hc-plass må bytte plass dersom andelseiere med gyldig hc-bevis har behov for plassen.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringsplassene. Endringer av den enkelte andelseiers bruksrett etter denne bestemmelse krever 2/3 dels vedtak på generalforsamling og dessuten positiv tilslutning fra de berørte andelseiere.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune 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) I tillegg har arbeidsgiver rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

### **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 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslaget samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8)  
Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer som f. eks. installasjon av screen, bygging av plattning, levegg og lignende. Andelseier har ansvar for vedlikehold av utførte inngrep som beskrevet ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(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 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.

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**



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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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**

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

#### **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.



Vår dato  
22.06.2016  
Saksbehandler  
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse  
2014/724-30  
Deres referanse

Lyngstad Arkitekter AS  
Jakob Weidemanns gt. 8  
7713 STEINKJER

## **Fuglesangdahl AS - Nessåkeren 13 - 135/144- leilighetsbygg - Straumen Terrasse Bygg B - ferdigattest**

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Det bekreftes at tiltaket er ferdigstilt for gjenstående arbeider i samsvar med gitte tillatelse midlertidige brukstillatelse samt i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette ferdigattest for Straumen Terrasse bygg B; gbnr. 135/144.

Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i byggesaken.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan  
Saksbehandler

---

Postadresse  
Vennalivegen 7, 7670 Inderøy  
E-post  
postmottak@inderoy.kommune.no

Besøksadresse  
Inderøy Rådhus  
Vennalivegen 7  
[www.inderoy.kommune.no](http://www.inderoy.kommune.no)

Telefon  
74 12 42 00  
Telefaks  
74 12 42 19

Bankkonto  
4202.37.15338  
Org.nr  
NO 997 391 853

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	135	Bruksnr:	144	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nessåkeren 13, 7670 INDERØY						
Dato:	03.06.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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

# Nabolagsprofil

Nessåkeren 13

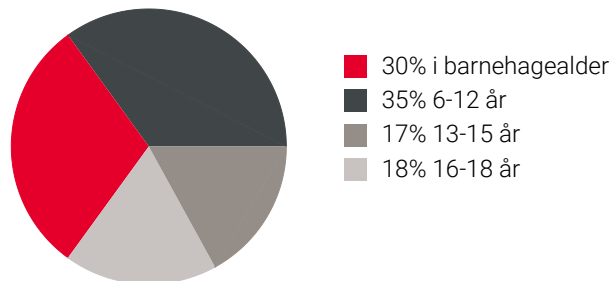
## Offentlig transport

🚏 Straumen	6 min 🚶
Linje 455, 640, 722	0.5 km
🚏 Røra stasjon	10 min 🚶
Linje R70	7.8 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 9 min 🚶

## Skoler

Sakshaug skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
207 elever, 14 klasser	1.3 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
271 elever, 18 klasser	1.1 km
Inderøy videregående skole	14 min 🚶
246 elever, 13 klasser	1 km

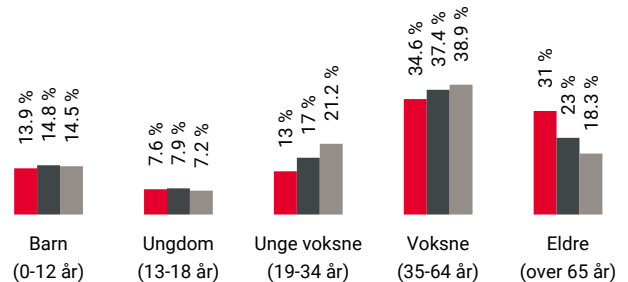
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Straumen	1 321	718
📍 Kommune: Inderøy	6 794	3 343
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sakshaug barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
69 barn	1.1 km
Eventyrskogen naturbarnehage (0-5 år)	7 min 🚶
23 barn	4.4 km
Røra barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
57 barn	7.2 km

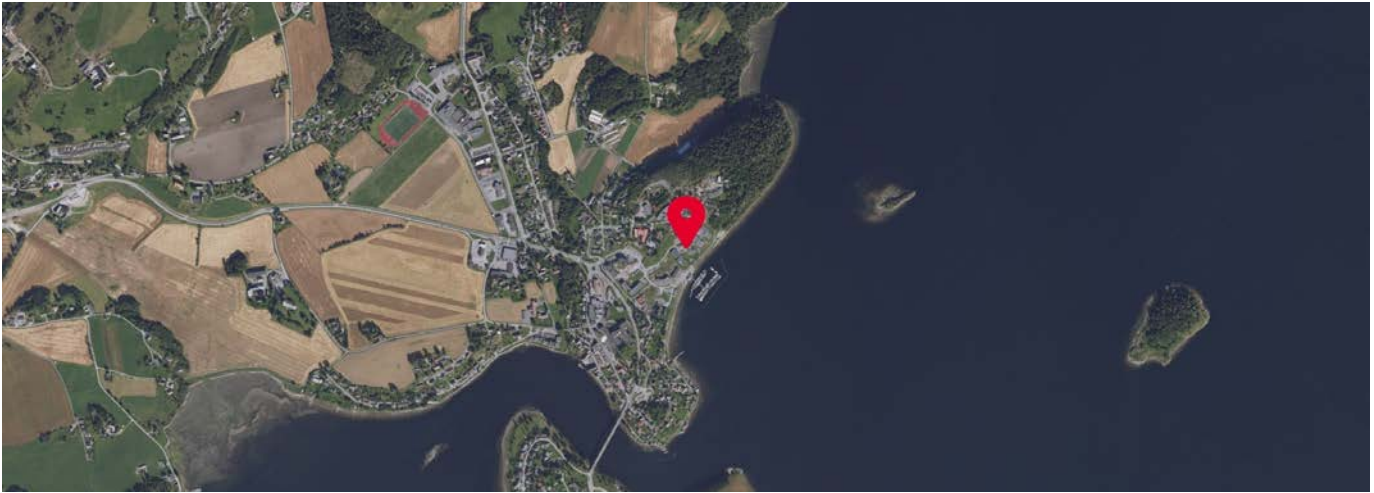
## Dagligvare

Rema 1000 Inderøy	3 min 🚶
PostNord	0.3 km
Coop Extra Inderøy	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km

## Sport

🏀 Nessveet balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏀 Inderøy Idrettspark	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.2 km
🏊 Fresk Treningssenter	12 min 🚶





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nessåkeren 13  
7670 INDERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer: 1708240155

Telefon: 928 92 938  
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.10.2024

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