

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light grey facade and white-framed windows. The building features several balconies with concrete railings. A red location pin with a white letter 'a' is placed on the building's facade. The building is surrounded by greenery, including trees and a lawn. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Overhallsvegen 8D, 7803 NAMSOS

**Sentrum | 2-roms andelsleilighet i
1.etasje | Balkong |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 57 008,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 1 316 571,-
Felleskostn.: Kr 5 311,-
Selger: Liv Marie Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 2126.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1143
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1706250067

Sentrum | 2-roms andelsleilighet i 1.etasje | Balkong |

Meget sentral beliggenhet i Overhallsvegen i Namsos med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner så som kommuneadministrasjon, butikker, kafeer, bank, sykehus mm.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kjøkken med integrerte hvitevarer og varmepumpe på stue. Vestvendt overbygd balkong med tilgang fra stuen via balkongdør.

Lav fellesgjeld og månedlige felleskostnadene på kr 5 311,- dekker blant annet kommunale avgifter, drift og jevnlig vedlikehold, TV- og internettjenester, felles strøm og forsikring.

Ytterveggene ble etterisolert og kledd med fasadeplater for en del år tilbake, og i samme periode ble både vinduer og balkongdører byttet ut.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	60
Tinglyst festekontrakt og målebrev	63
Boligrapport fra forretningsfører	67
Innkalling til generalforsamling 01.04.2025	70
Husordensregler	87
Vedtekter	88
Protokoll fra generalforsamling 01.04.2025	96
Protokoll fra generalforsamling 11.04.2024	99
Sammendrag fra boligmappe	102
Opplysninger vedr. elektrisk anlegg	103
Budskjema	118

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 44 m²

Felles vaskerom i kjeller.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2126.2 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Overhallsvegen i Namsos med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner så som kommuneadministrasjon, butikker, kafeer, bank, sykehus mm.

Adkomst

Enkel adkomst med trapp opp fra bakkenivå til 1.etasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 0.7 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.2 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.3 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.8 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.8 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.8 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.7 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.3 km

Olav Duun videregående skole 2 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i en lavblokk oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det er mindre partier med løs maling opp mot overliggende balkong. Noe som kan skyldes utettheter / fuktvandring i balkongdekke.

Det er slitasje på innvendig panel i rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Tettesjikt under terrassebord/tremmer i papp samt fallforhold til sluk var ikke mulig og kontrollere på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Styreleder har opplyst at de er kjent med problemer rundt tettesjikt og sluk i enkelte leiligheter. Det opplyses at det iverksettes tiltak etter hvert som dette blir et problem for de boenhetene det gjelder.

Innvendig panel i rekkverk bør behandles/tiltak vedr. vedlikehold påregnelig.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering:

Pipa er plassert mellom 2 boenheter. Det er kun en synlig side av pipen i kontrollert leilighet. Sotluke er plassert i fellesareal. Det er ikke foretatt en vurdering av avstander mot brennbare materialer.

Det gjøres oppmerksom på at pipa er ei teglpipe som har passert 40 år. Det anbefales på bakgrunn av dette ytterligere undersøkelser av pipeløp for å stadfeste tilstand.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i alder og vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral

Oppsummering:

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være

risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Fallforhold under dusjkabinett var ikke mulig og kontrollere / måle under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det kunne ikke konstateres bruk av membran i sluk.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Pga. ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 11.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært elektriker Benyttet faglært rørlegger og snekker til øvrig arbeid.

Maling og flislegging på vegg gjort av ufaglært.

Arbeid utført av: E-no

Pkt. 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Parkeringsplasser skal anlegges i hage.

Innhold

1. etasje:

Entre, stue, kjøkken, soverom, bad/wc.

Bod i kjeller.

Standard

Entre: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og laminatplater på vegg over benk.

Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det

er integrert platetopp, stekovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.
Soverom: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og dusjkabinett.
Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 11.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

2009 - Montert luft til luft varmepumpe.
2013 - Montert nye vinduer og ny balkongdør.
2015 - Rehab sikringsskap.
2019 - Montert nytt servantskap, dusjkabinett og stikkontakt på bad.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber fra NTE/Altibox. Borettslaget har kollektiv avtale med NTE/Altibox. Kostanden er inkludert i mnd felleskostnad.

Parkering

Overhallsvegen Borettslag har 18 utendørs parkeringsplasser. Ingen har faste plasser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP560092

Diverse

Omdisponering av areal i borettslaget:

Det er vedtatt i generalforsamling 01.04.25 at det skal etableres flere parkeringsplasser. 1/3 av planareal på forsiden av blokka mot Overhallsvegen blir omgjort til parkeringsplasser. Det er opplyst en pris på kr 40 000,-.

Kommentar fra styreleder vedr overnevnte:

Dette er bare for å ta bort noe av jorden på 1/3 av plen og legge duk..Ett lag med stein og subus...asfaltering kommer ikke før neste år..

Vi har bestemt at alle leiligheter skal ha hvert sitt parkeringsareal da verdien på leiligheten bestemmes snart om det er parkering eller ikke. Beboere i oppgang A vil få areal her.

Det vil bli økning av felleskostnader fra neste år, men hvor stor denne vil bli er ikke bestemt enda.

Det er også diskutert om oppmaling av trappehus og vi venter pris fra 2-3 firma. men dette vil ikke bli iverksatt før neste år.

Blokkas økonomi er svært god.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

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

Energifarge / karakter

Oransje / F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 323 135

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 1 292 538

Formuesverdi sekundær år

2025

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 5 311,- pr. måned inkluderer bl.a. drift, vedlikehold, vaktmestergjenester byggningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, renter og avdrag fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Felleskostnad renter: kr. 482,-

Felleskostnad driftsdel: kr. 4 475,-

Felleskostnad avdrag: kr. 354,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 311

Andel Fellesgjeld

Kr 57 008

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Danske Bank

Annuitetsslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.06.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 04.06.2025: kr. 1 639 521,-

Andel av saldo: kr. 57 008,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2031)

Flytende rente

NEDBETALING AV FELLESGJELD.

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Overhallsvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

951969095

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Det er totalt 28 andeler i borettslaget.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier. Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr til TOBB på kr. 8.213,-

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 ikke tillat med eget husdyr som hund, katt etc. i borettslaget på grunn av muligheter for allergi etc. Ønske om husdyr i bolig av sosiale grunner, må søkes styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fellesarealer er et kollektivt ansvar: Med dette menes at alle har plikt til å ta del i rydding og felles arbeider som omfatter ganger, trapper og kjeller. Dette gjelder også snørydding og sandstrøing ute når det er glatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1143 i Namsos kommune. Andelsnr. 19 i Overhallsvegen Borettslag med orgnr. 951969095

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1143:

19.01.1957 - Dokumentnr: 186 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 260

PÅ UBEGRENSET TID

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.01.1957 - Dokumentnr: 186 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 260

PÅ UBEGRENSET TID

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

02.10.1956 - Dokumentnr: 2581 - Registrering av grunn

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

10.03.1959 - Dokumentnr: 773 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1189

01.01.2018 - Dokumentnr: 88813 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1143

01.01.2020 - Dokumentnr: 200297 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1143

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Namsos sentrum datert 03.01.2023 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

57 008 (Andel av fellesgjeld)

1 307 008 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 316 571 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 324 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 327 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
1 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilretteleggingsgebyr
Visninger inkl i provisjon
6 570 Eierskiftegebyr TOBB
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 700 Utlegg fotograf, 20 bilder
5 520 Utlegg opplysninger TOBB
8 500 Utlegg tilstandsrapport (kampanje mai)
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 76 025

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

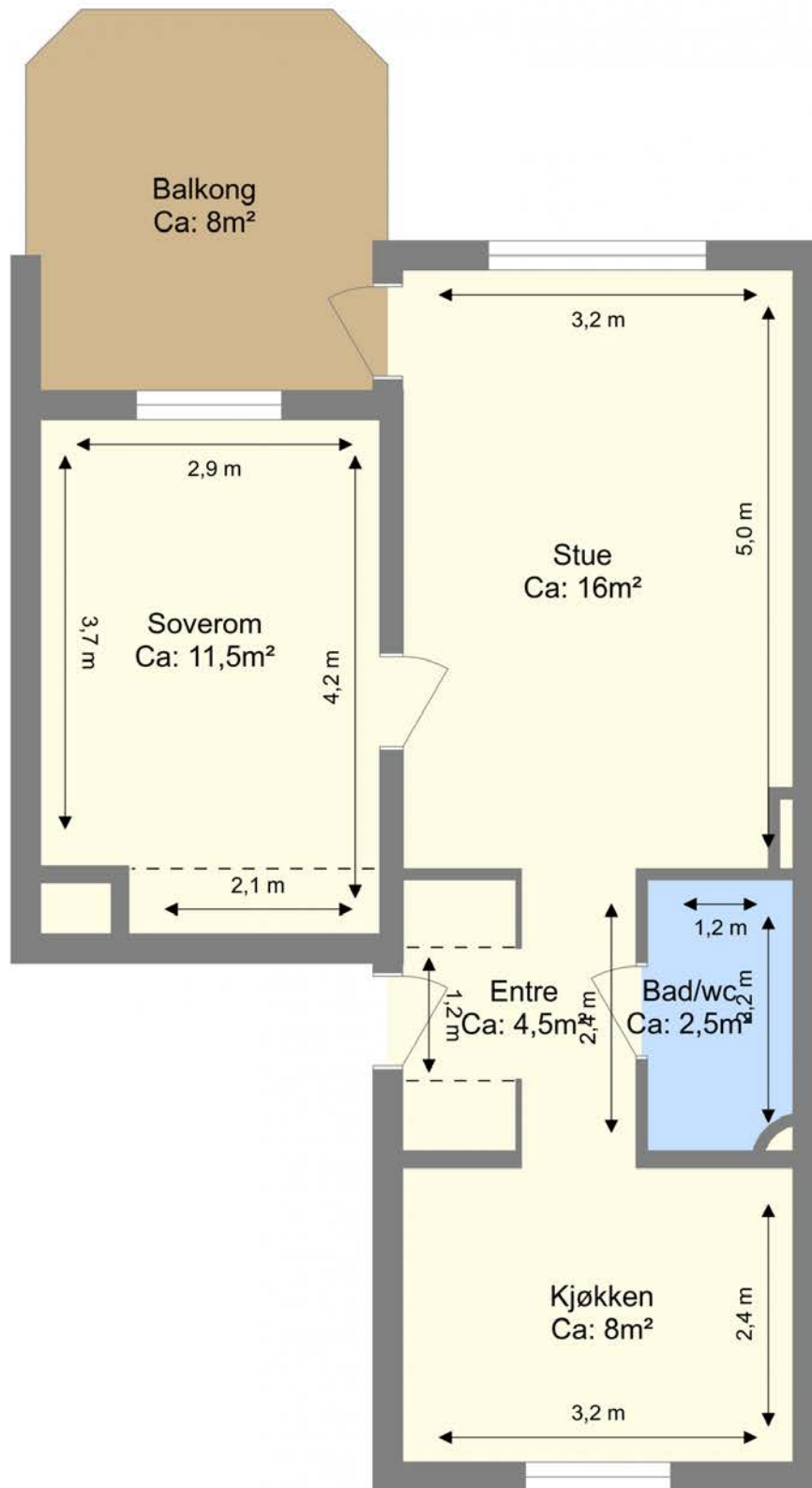
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

27.06.2025

Overhallsvegen 8D

1. Etasje

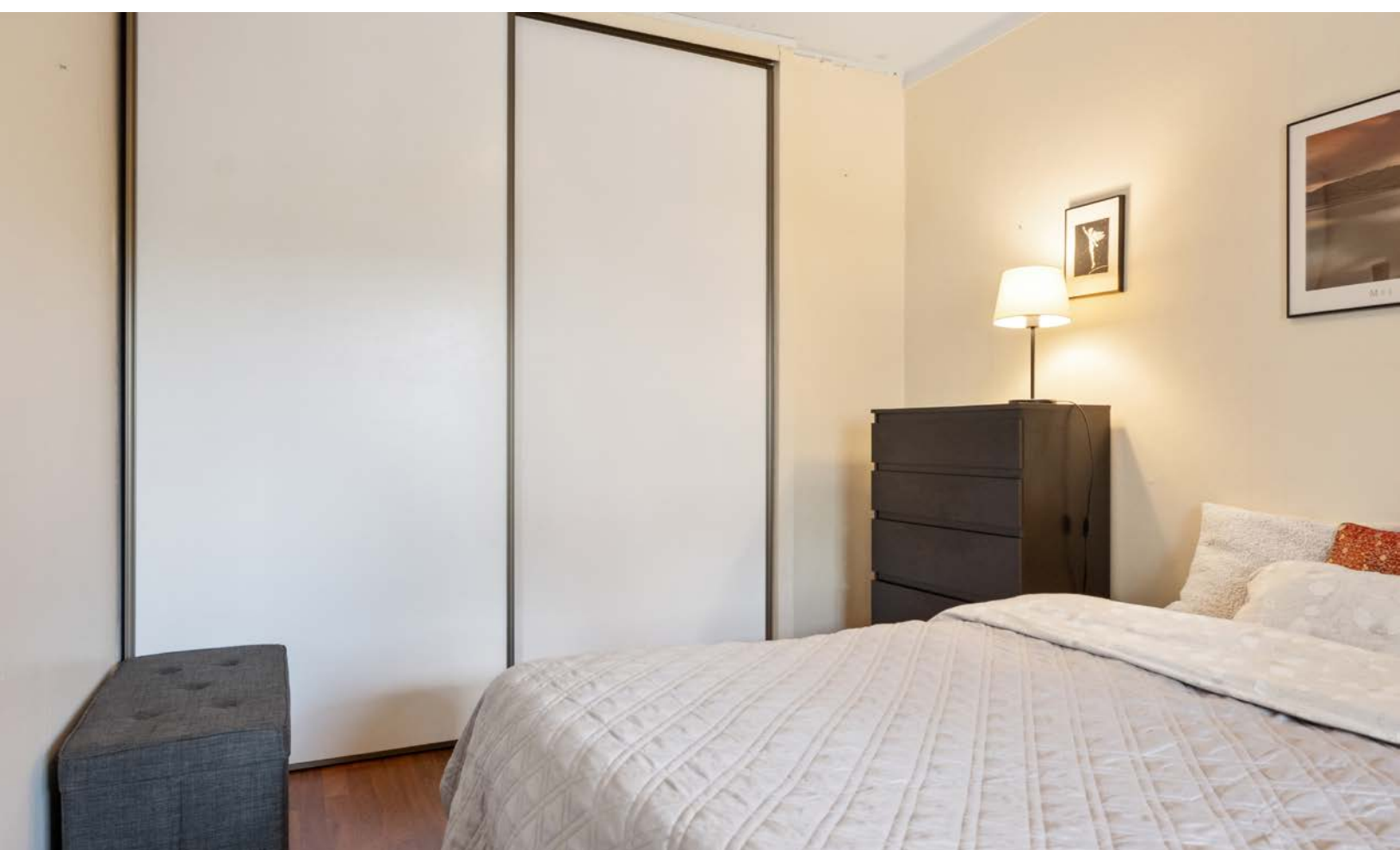


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



















Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Overhallsvegen 8D 7803 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1958

BRA: 49 m²

BRA-i: 44 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32515>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kunne ikke konstanteres bruk av membran i sluk.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er mindre partier med løs maling opp mot overliggende balkong. Noe som kan skyldes utettheter / fuktvandring i balkongdekke.

Det er slitasje på innvendig panel i rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Tettesjikt under terrassebord/tremmer i papp samt fallforhold til sluk var ikke mulig og kontrollere på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Styreleder har opplyst at de er kjent med problemer rundt tettesjikt og sluk i enkelte leiligheter. Det opplyses at det iverksettes tiltak etter hvert som dette blir et problem for de boenhetene det gjelder.

Innvendig panel i rekkverk bør behandles/tiltak vedr. vedlikehold påregnelig.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa er plassert mellom 2 boenheter. Det er kun en synlig side av pipen i kontrollert leilighet. Sotluke er plassert i fellesareal. Det er ikke foretatt en vurdering av avstander mot brennbare materialer.

Det gjøres oppmerksom på at pipa er ei teglpipe som har passert 40 år. Det anbefales på bakgrunn av dette ytterligere undersøkelser av pipeløp for å stadfeste tilstand.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak

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

Det bør etableres tilgang til egen stoppekran i leiligheten.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad/wc

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Fallforhold under dusjkabinett var ikke mulig og kontrollere / måle under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Overhallsvegen Borettslag v. andelseier Liv Marie Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Overhallsvegen 8D, 7803 Namsos**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **65** Bruksnr: **1143** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1958 - Matrikkelrapport**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en lavblokk oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2013	Montert nye vinduer og ny balkongdør.	Nei
2015	Rehab sikringsskap.	Ja
2019	Montert nytt servantskap, dusjkabinett og stikkontakt på bad.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
1. etasje	44	44	0	0	8
Totalt m²	49	44	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		1 bod.
1. etasje	44	44	0	Entre, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.	
Totalt m²	49	44	5		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med terrassebord / tremmer i impregneret treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall for utvidelse av eksisterende balkong er for undertegnende ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det er mindre partier med løs maling opp mot overliggende balkong. Noe som kan skyldes utettheter / fuktvandring i balkongdekke.	
Det er slitasje på innvendig panel i rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Tettesjikt under terrassebord/tremmer i papp samt fallforhold til sluk var ikke mulig og kontrollere på befaringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Styreleder har opplyst at de er kjent med problemer rundt tettesjikt og sluk i enkelte leiligheter. Det opplyses at det iverksettes tiltak etter hvert som dette blir et problem for de boenhetene det gjelder.	
Innvendig panel i rekkverk bør behandles/tiltak vedr. vedlikehold påregnelig.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør skiftet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglpipen innvendig pusset.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue.	
Dersom teglpipen - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipa er plassert mellom 2 boenheter. Det er kun en synlig side av pipen i kontrollert leilighet. Sotluke er plassert i fellesareal. Det er ikke foretatt en vurdering av avstander mot brennbare materialer. Det gjøres oppmerksom på at pipa er ei teglpipe som har passert 40 år. Det anbefales på bakgrunn av dette ytterligere undersøkelser av pipeløp for å stadfeste tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.5 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
Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med integrert platetopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap uten symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekksviften fungerte etter enkel test.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør i plast og soilrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres tilgang til egen stoppekran i leiligheten.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Rehabilitering av sikringsskap i 2015, montering av ny strømmåler i 2018. Det er gjennomført en elkontroll datert 27.02.2024, dokumentasjon på utbedring/avvik datert 12.06.2024 ligger i Boligmappa. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn med utbedringer av avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2009.	
Når var siste service på anlegget?	
Juni 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
1999	
Størrelse	
50 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten har kun naturlig ventilasjon via vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.13 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent vedr. oppgraderingsår på badet. Dusjkabinett, servantskap med speil, stikkontakt og overflatemaling av vegger og tak i 2019.	
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
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Fallforhold under dusjkabinett var ikke mulig og kontrollere / måle under befaringen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er et soilsluk fra byggeår under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det kunne ikke konstanteres bruk av membran i sluk.	
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.	
Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er etablert naturlig avtrekk i tak.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Ingen symptomer på fuktskader eller avvik registreres ved overflatesøk og visuelle observasjoner av innvendige overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Toalettrom

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

6.17 Trapp

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250067	
Selger 1 navn	
Liv Marie Hansen	
Gateadresse	
Overhallsvegen 8D	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7803
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	7168984

Document reference: 1706250067

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært elektriker Benyttet faglært rørlegger og snekker til øvrig arbeid. Maling og flislegging på vegg gjort av ufaglært.
Arbeid utført av	E-nor

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikehold og oppgradering i forbindelse med oppussing bad.
Arbeid utført av	E-nor

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomført 2024
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Parkeringsplasser skal anlegges i hage.

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Marie Hansen	d0685ab15dd363ba5a1f8 7903bb091387acfc9de	11.06.2025 06:55:02 UTC	Signer authenticated by One time code

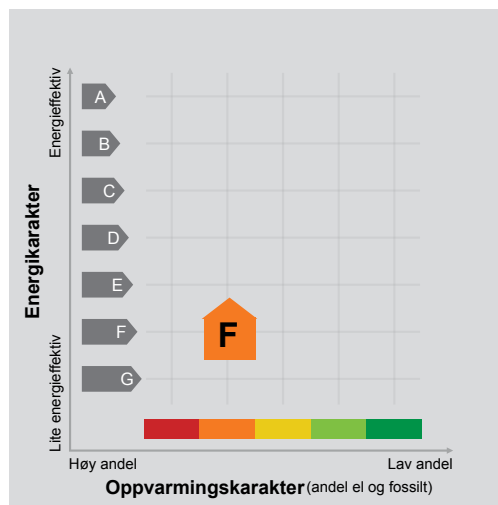
Document reference: 1706250067

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

ENERGIATTEST



Adresse	Overhallsvegen 8D
Postnummer	7803
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185154106
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135839
Dato	16.06.2025



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

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

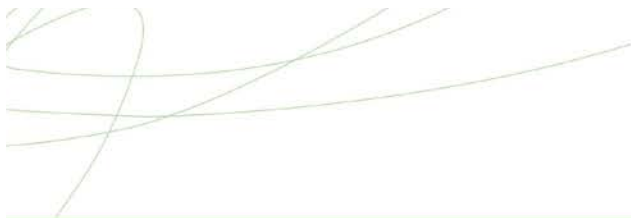
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1958
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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



Nabolagsprofil

Overhallsvegen 8D - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sykehuset Namsos	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Namsos lufthavn	7 min

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	9 min
189 elever, 12 klasser	
0.8 km	
Høknes barneskole (1-7 kl.)	20 min
409 elever, 22 klasser	
1.8 km	
Vestbyen skole (1-7 kl.)	22 min
217 elever, 12 klasser	
1.8 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
245 elever, 17 klasser	
0.7 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
155 elever, 14 klasser	
1.3 km	
Olav Duun videregående skole	22 min
852 elever	
2 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra ABC Namsos	5 min
Familiens hus	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

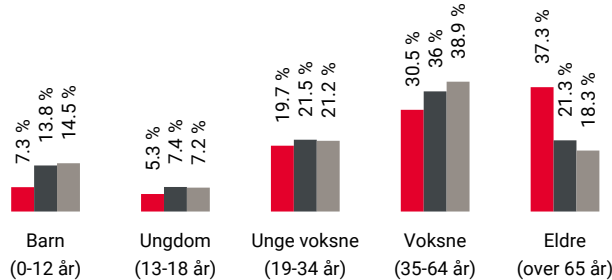
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	8 min
63 barn	
0.7 km	
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	13 min
28 barn	
1.2 km	
Kleppen barnehage (1-5 år)	15 min
22 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Abc	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Namsos	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

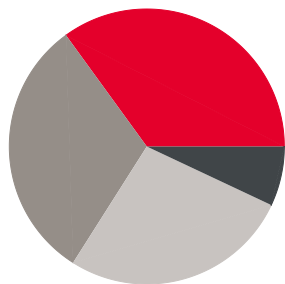
⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 7 min
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 0.6 km

⚽ Sandvolleyballbane, Namsos ungdomsskole 8 min
Sandvolleyball 0.7 km

🚴 Care Namsos 8 min

🚴 Træn Namsos 12 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

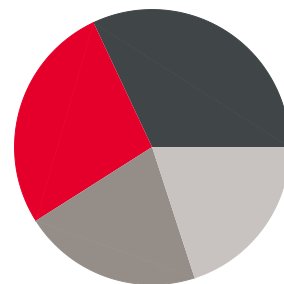
6 min



Sykehusapoteket i Namsos

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

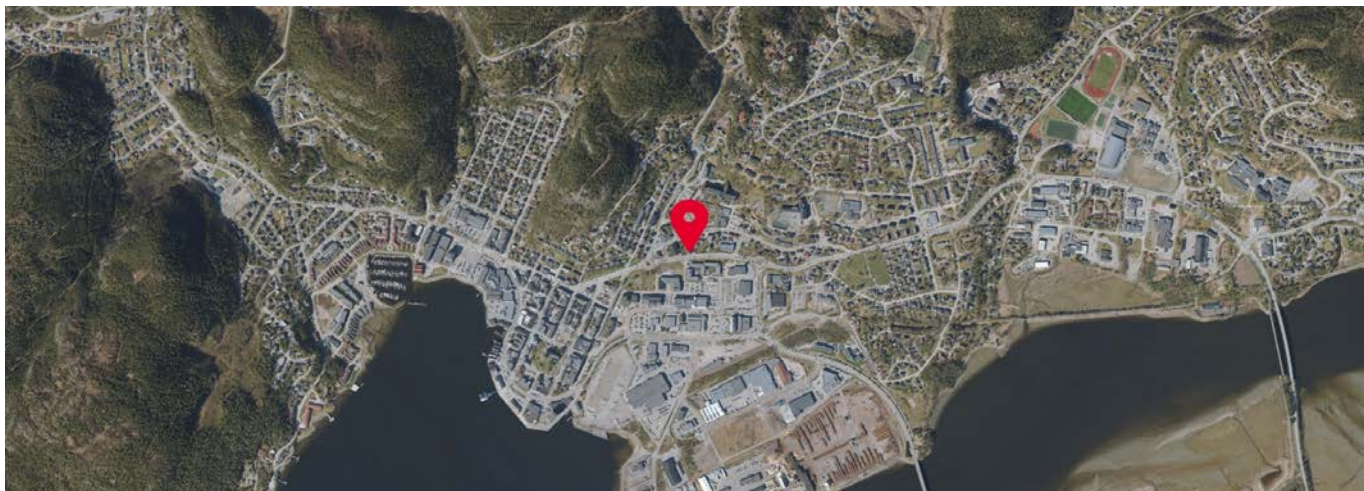
■ Namdal sykehus/Daltrøa

■ Namsos

■ Norge

Sivilstand

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



Fotokopi
Namdal Srenskriverembeta

Dagbok nr. 1869 1957
Namdal Sore 1957

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede, Niels Bjørum, født 1908 erkjenner å ha bort-festet til Namsos kommune min tomt matr.nr. 1143 i Namsos.

Tomtens areal er 2.248,5 m2 ifølge opplatt målebrev. Tomten borufestet på følgende vilkår:

Festet regnes inngått fra 1. januar 1957 og er uoppsigelig fra grunneierens side.

Den årlige festeavgift utgjør kr. 259,92-kroner to hundre femtini 92/100 - som betales innen hvert års 1. januar.

I tillegg til festeavgiften betaler festeren ved senere overtakelse av festeretten innfestingspenger tilsvarende et års grunnleie med kr. 259,92.

I de på tomten oppføres hus må ikke drives noen virksomhet som strider mot lov eller politivedtekter.

Hvis festeavgiften ikke i rett tid betales eller festeren fordrvig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, er festeretten tapt, og festeren forplikter seg til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett som herved fraskrives, å frflyt og ryddiggjøre tomten.

Grunneieren har rett til å regulere festeavgiften hvert 20 år hvis prisnivået vesentlig endres. Denne rett gjelder dog bare for den del av tomten 1.115,3 kvm. som består av tidligere unatriskulert grunn med nuverende leiepris kr. 177,53.

Festeren berer alle omkostninger ved opptakelse og tinglysing av målebrev samt ved tinglysing av festecontrakt. Denne er utstedt i to eksemplarer hvorav grunneier og fester beholder

hver sitt.

Bjørum, 29. desember 1956.

Niels Bjørum

Det bekreftes herved at ovenstående festecontrakt egenhendig er undertegnet av Niels Bjørum født 1908.

Niels Bjørum

O. r. s. skrevet i var Åursnes

Ovenstående festecontrakt vedtas i alle deler.

Namsos, 29. desember 1956.

Namsos kommune

Olav Steen
ordfør

29/12



Som grunneier gir jeg, Kirsti Bjørum, til Overhallsvegen Borettslag som fester av ovennevnte eiendom, et tilleggsareal på 31,8 m² som har fått bnr. 1779. For dette tilleggsareal betales kr 4,- pr. m². Avgiften skal betales fra 01.01.2003.

Det er en forudsætning at begge festenummer skal sammenføjes til ett.
Ny årlig festeavgift på hele tomten blir

kr 4.482,-.

Partene er enige om at bestemmelsene i den nye tomtfesteloven og eksisterende festekontrakt også skal gjelde for dette tillegget.

Namsos, 19.01.2005

grunneier

fester

Kirsti Bjørnum
Kirsti Bjørnum

1

Dagbok nr. 2581 1986.
Namsdal Sørenskriverembete

KOL

Namsos Kommune

MÅLEBREV

over

Jernbanegata nr. 5, matr.nr. 1143.
(Gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.



RETTSPREKERTES
148 - 841
11.11.1986
Kopier
Kopier av oppmålingsplanen

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr. 5, side 28.

L. nr.

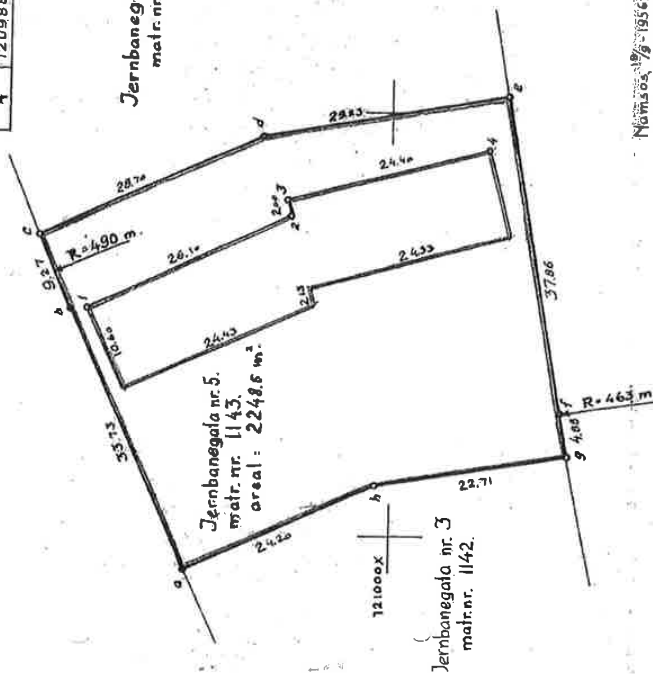
T. nr.

K. nr.

KOL

Koordinattabell NGO Akas III		
Pkt.	X	Y
a	721023.94	37795.69
b	037.76	826.64
c	041.47	835.15
d	015.29	846.91
e	720986.45	851.68
f	980.27	814.33
g	979.45	809.52
h	721001.86	805.81
i	035.67	826.82
2	011.86	837.52
3	012.35	839.46
4	720988.59	845.17

721050 X



Avgift: kr. 75,- kr. 20

720950 X

Tomten's grenser ble påvist og måler:

komens areal er 2.248,5 m², derav 790,- m² fra gl. matr.nr. 508
Mansos kommune, 343,2 m² fra gl. matr.nr 510, Mansos kommune,
54,6 m² fra ~~Mansos kommune~~, 115,3 m² fra umatr.grunn.

Forretningen avsluttet.

A. Byrželot.

T. Christiansen.
ass.ing.

Ann. :

1952
Av den umatrikulerte grunn er 580,5 m² Norges Statsbaners tidligere eiendom ervervet ved ekspropriasjonsforretning, tinglyst 22. september 1925 og overdratt til Nansos kommune ved maskeskrifte datert 4. desember 1952.

Underskrevne Norges Statsbaner godkjenner dette måle-
brev.

Trondheim, den 17/1 57 Saknr. 11/4/208
Norges Statsbaner
Trondheim distrikt
Distriktsjefen
Odd Bakken

Trygve Løken.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvør av kartvitne Jarle Berntsen

Ved forretningen møtte: 1) Niels Bjørum,
2) overrettssakfører Wennevik etter
fullmakt for bygesløren,

33) rådmann Selvik for Namsos kommune.

Alle parter var forskriftsmessig innkalt.

Tomten ligger på bygrunn av 1921.

Tomten hjørnes er merket på kartet med a-b-c-d-e-f-g-h.
Hjørnene a og e er rettvinklede.

Tomtens beliggenhet, grenser, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart i målestokk 1:500.

*) Her påføres navn samt gæte- og bursk. vedt. alle parter og naboer som møder, desuden oplyses hvem som er forslagsfremmer indholdt, navn ikke nævnes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 26.06.25 Side 1 av 3

Overhallsvegen Borettslag	Vår ref.:	371/19	Fødselsdato eier:
Overhallsvegen 8 D	Type:	Borettslag tilknyttet	
7803 NAMSOS	Eiere:	Liv Marie Hansen	
Organisasjonsnr:	951 969 095	Andelsnr:	19

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 311

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	482
	Felleskostnad driftsdel	4 475
	Felleskostnad avdrag	354

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 671	Gjeld siste årsoppg.:	59 291
Klient ajourf. lån:	2 377 577	Klient gj. s. årsoppg.:	1 705 021

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 84504534773, Danske Bank

Seriellån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.06.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 26.06.2025: 2 377 577

Andel av saldo: 82 671

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2044)

NIBOR + 2,2%

Ballonglån, må refinansieres før 31.12.27

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Jørgen Dekkerhus

Adresse: Olav Duuns veg 45

Postnr/-sted: 7804 NAMSOS

E-post: blokka@styrepost.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 26.06.25 Side 2 av 3

Overhallsvegen Borettslag	Vår ref.:	371/19	Fødselsdato eier:
Overhallsvegen 8 D	Type:	Borettslag tilknyttet	
7803 NAMSOS	Eiere:	Liv Marie Hansen	
Organisasjonsnr: 951 969 095			

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	59 291	Andre inntekter:	1 230
Annen formue:	18 517	Utgifter:	4 340	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 19	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 65/1143
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 6 550,00
Avg. reguleres: <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP560092
--------------	------------------------	-----------	----------

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei	BRA	60
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-Roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett storby 2 - Medlem i TOBB		

Fasiliteter:

GARASJER - PARKERING

Overhallsvegen Borettslag har 18 utendørs parkeringsplasser. Ingen har faste plasser.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 26.06.25 Side 3 av 3

Overhallsvegen Borettslag

Vår ref.: 371/19**Fødselsdato eier:**

Overhallsvegen 8 D

Type: Borettslag tilknyttet

7803 NAMSOS

Eiere: Liv Marie Hansen**Organisasjonsnr:** 951 969 095**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Overhallsvegen Borettslag

Tid: Tirsdag 01.04.2025 - kl. 18:00

Sted: møterom Rema Amfi 3 etg

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Årsmelding

Se vedlegg

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Omdisponering av areal i borettslaget

I løpet av de siste år er det blitt flere biler i blokka og vi har for få parkeringsplasser. Mye av prisen på leiligheter i dag er om det er mulig for parkering. Vi har ett stort delvis ikke benyttet areal på forsiden av blokka, plenen, styret ønsker å benytte ca 1/3 part av dette areal som er mot Overhallsveien.

Kommunen er blitt kontaktet og det er godkjent og Havik er forespurt om dette.. Pris ca 40 tusen

Dette må stemmes på og

saken krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Saken ble avgjort med stemmer for og stemmer mot.

Forslaget ble dermed

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Ole Jørgen Dekkerhus

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Tove Aune

Geirulv Pedersen

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Annette Bjørgan Saksen Hansen

Nils Trana

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Har ikke, kan og bør velges på generalforsamlingen

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

18.03.2025

Overhallsvegen Borettslag

styret

Overhallsvegen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 342 800	1 571 976	1 342 700	1 544 235
Felleskostnader kapitaldel		316 008	0	315 887	288 368
Andre driftsinntekter	1	0	3 906	0	0
Sum driftsinntekter		1 658 808	1 575 882	1 658 587	1 832 603
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-123 879	-130 123	-82 295	-83 830
Styrehonorar		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger		-22 113	-19 902	-19 902	-8 293
Forretningsførerhonorar		-74 266	-71 796	-74 266	-76 716
Honorar administrative tjenester		-6 210	-3 500	0	-4 000
Eksterne honorar	3	-6 146	77 375	-9 166	-6 684
Kontingent boligbyggelag		-10 400	-9 600	-10 400	-10 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-1 566	0	0	-1 000
Vaktmestertjenester		-24 096	-33 945	-35 000	-35 000
Renholdstjenester		-1 031	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-68 382	-60 579	-150 000	-52 000
Periodisk vedlikehold	6	-724	0	-100 000	-684 400
Elektroniske fellesavtaler		-191 744	-184 463	-184 464	-193 200
Forsikring		-106 290	-99 817	-110 775	-121 416
Kommunale tjenester og renovasjon		-416 738	-388 126	-407 531	-437 575
Eiendomsavgifter		-90 128	-90 128	-94 634	-94 634
Festeavgift	7	-6 550	-6 550	-6 550	-6 550
Energi, felles		-22 932	-24 258	-26 200	-26 200
Andre driftsutgifter	8	-9 292	-38 342	-23 350	-21 000
Sum driftskostnader		-1 252 486	-1 153 754	-1 404 533	-1 932 998
DRIFTSRESULTAT		406 322	422 128	254 054	-100 395
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 384	31 834	10 000	15 000
Finanskostnader		-124 794	-111 684	-130 625	-166 218
Netto finansposter		-89 410	-79 850	-120 625	-151 218
Resultat før skattekostnad		316 912	342 278	133 429	-251 613
Ordinært resultat etter skatt		316 912	342 278	133 429	-251 613
ARSRESULTAT	9, 13	316 912	342 278	133 429	-251 613
Disponering av totalresultat:		316 912	342 278	133 429	-251 613
Overført til annen egenkapital		316 912	342 278	0	0

Overhallsvegen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	2 348 204	2 368 106
Andre anleggsmidler	10	234 036	0
Sum anleggsmidler		2 582 240	2 368 106
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	113 948	104 631
Andre fordringer	11	240	0
Mellomregning Klare Finans	11	40 371	17 478
Opptjente renter	11	34 424	31 063
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	580 886	1 009 719
Sum omløpsmidler		769 868	1 162 891
SUM EIENDELER		3 352 109	3 530 997

Overhallsvegen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 256 905	939 993
Sum egenkapital		1 259 705	942 793
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	0	392 000
Sum avsetninger og forpliktelser		0	392 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	1 639 521	1 832 607
Borettsinnskudd	15, 17	195 760	195 760
Sum langsiktig gjeld		1 835 281	2 028 367
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 174	113 045
Skyldig off. myndigheter		9 549	15 087
Forskudd kunder		35 504	17 478
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 027	13 952
Påløpte kostnader		15 869	8 276
Sum kortsiktig gjeld		257 122	167 837
Sum gjeld		2 092 403	2 588 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 352 109	3 530 997
Pantstillelser	15	1 835 281	2 028 367

Sted: _____, dato: _____

Ole Jørgen Dekkerhus
Leder

Tove Aune
Styremedlem

Geirulv Pedersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturerer energi, strøm	0	3 906
Sum andre inntekter	0	3 906

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	101 120	106 720
Refusjoner	-434	-4 257
Arbeidsgiveravgift	9 401	9 545
Feriepenger	13 025	13 950
Reisekostnader	767	4 165
Sum personalkostnader	123 879	130 123

Samlet antall årsverk: 0,21

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 146	6 063
Fakturerte tjenester	0	-83 438
Sum eksterne honorarer	6 146	-77 375

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Fakturerte tjenester vedrører forprosjekt heis. Borettslaget har i 2023 mottatt tilskudd fra Husbanken på kr. 248 000, samt kreditnota på kr. 95 813. Dette beløpet medfører at kostnadskontoen står med kreditsaldo (inntekt), fordi beløpene delvis går til dekning av fakturaer som ble mottatt og bokført i 2022.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om adgangskontroll og dører	1 566	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 566	0

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	41 648	14 607
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	4 937	10 535
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	12 704	6 860
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 930	14 109
Reparasjon og vedlikehold annet	6 164	14 469
Sum vedlikehold	68 382	60 579

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	392 724	0
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-392 000	0
Sum periodisk vedlikehold	724	0

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak bytte dører og vinduer, samt nytt porttelefonanlegg. Tidligere avsetning til vedlikehold er brukt i 2024.

Note 7 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 6 550 i årlig festeavgift.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 067	22 123
Kontorrekvisita, trykksaker	165	5 274
Drift maskiner	530	1 937
Gaver	0	398
Generalforsamling/årsmøte	2 667	4 008
Bankgebyrer	1 351	1 940
Andre gebyrer	2 989	1 383
Hjemmeside/internett/TV-abo	522	0
Dagligvarer	0	1 280
Andre kostnader	-1	-1
Sum andre driftsutgifter	9 292	38 342

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	995 054	828 363
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	316 912	342 278
Benyttet avsetning	-392 000	0
Tilbakeført avskrivning	22 113	19 902
Tilgang av anleggsmidler	-236 247	0
Opptak lån	17	0
Avdrag lån	-193 103	-195 488
Årets endring i disponible midler	-482 308	166 692
Disponible midler i periodens slutt	512 746	995 054
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-392 000	-392 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	392 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	0	-392 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	512 746	603 054

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Redsk. og verktøy	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	2 298 997	0	40 915	199 018
Årets tilgang :	112 877	13 995	0	109 375	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 877	13 995	2 298 997	109 375	40 915	199 018
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	389	0	1 823	0	190 725
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	112 877	13 606	2 298 997	107 552	40 915	8 293
Årets avskrivninger :	0	389	0	1 823	0	19 902
Antatt levetid i år :		3		5		10

	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 070	39 200
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 070	39 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 070	39 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Antatt levetid i år :	5	7

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1958.
Tilgang 2024 gjelder kjøp av ny PC, asfaltering gårdsplass og elbilladere.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	6 376	11 366
Bankinnskudd	574 510	998 353
Sum bankinnskudd	580 886	1 009 719

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	942 793	600 516
Andelskapital 01.01	2 800	2 800
Andelskapital 31.12	2 800	2 800
Annen egenkapital 01.01	939 993	597 716
Årets resultat	316 912	342 278
Annen egenkapital 31.12	1 256 905	939 993
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 259 705	942 793

Andelskapitalen er kr 2 800,- fordelt på 28 andeler à kr 100.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	0	392 000
Sum avsetninger	0	392 000

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	2 348 204
Restgjeld 31.12	1 835 281

Pålydende pantstillelser var 6 195 760,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank
Lånenummer:	86711007301
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 792 196
Lånesaldo 01.01:	1 832 607
Avdrag i perioden:	193 086
Lånesaldo 31.12:	1 639 521
Saldo 5 år frem i tid:	445 348

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 86711007301	8	70 201	561 608
	14	57 008	798 112
	6	46 633	279 798

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	195 760	195 760
Sum innskudd	195 760	195 760

Resultat og balanse med noter for Overhallsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Overhallsvegen Borettslag

Styreleder	Ole Jørgen Dekkerhus (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Tove Aune (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Geirulv Pedersen (sign.)	12.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Overhallsvegen Borettslag som viser et overskudd på kr 316 912. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og oversikt over disponible midler

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Godkjent revisjonsselskap



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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 14.03.2025

In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 for Overhallsvegen Borettslag

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ole Jørgen Dekkerhus
Styremedlem, Geirulv Pedersen
Styremedlem, Tove Aune
Varamedlem, Annette Bjørgan Saksen Hansen
Varamedlem, Nils Trana

Styrets arbeid i siste periode

Siste år var ett greit driftsår for borettslaget.

På grunn av mange salg og nye eiere har kravet til parkering blitt større og verdien på leilighetene er avhengig av parkeringsplass.

Hvis alle leiligheter skal ha parkeringsareal må desverre en del av hagen brukes til dette. De andelseiere som ikke har bil kan leie ut sin plass til beboere i blokken hvis det er noen som ønsker større areal eller for flere biler. Denne leieinntekt går til andelseier og styret vil gå inn for en minimusleie på kr. 1500.- pr. år.

Det er blitt snakket om skifte av dører inn til hver leilighet, men på grunn av statens forslag til BOLIG ENERGI DIREKTIV.

I direktivet som er vedtatt settes et mål om at den gjennomsnittlige energibruken i boligmassen skal reduseres med minst 16 prosent fra 2020 til 2030, og med minst 20-22 prosent innen 2035. Og vi har en økning i bruken av energi de siste 4 år på ca 17%. Så vi vil sikkert få krav om energireduksjon.

Det eneste som kan virke inn på vårt forbruk er etterisolering..

Det har kommet forespørsel fra andelseier om innglassing av terasser. Dette har styret undersøkt med kommunen og med produsent av denne type innglassing.

Styret har ikke gått inn for dette hverken på andelseiers egen bekostning eller i ett fellesprosjekt. Vi ser på dette som ikke pent hvor det er innglasset enkelte terasser, og hvis samtlige terasser skal innglasset kommer det krav om overrisslingsanlegg av terasser og leiligheter. Dette vil bli ett dyrt prosjekt.

Styret i Overhallsvegen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.



HUSORDENSREGLER FOR OVERHALLSVEGEN BORETTSLAG

1. Hver leieboer skal sørge for ro og orden i sin leilighet og har ansvar for at han/hun selv, hans/hennes husstand samt alle han/hun gir adgang til leiligheten, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
2. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det i størst mulig utstrekning være stille i blokken. I denne tiden må det vises hensyn med bruk av stereo/radio/tv/musikk og høyrøstet prat ved sammenkomster. Bruk av vaskemaskin og tørkevifte i felles vaskerom bør unngås i denne tiden.
3. Ytterdøren skal være stengt hele døgnet.
4. Fellesarealer er et kollektivt ansvar: Med dette menes at alle har plikt til å ta del i rydding og felles arbeider som omfatter ganger, trapper og kjeller. Dette gjelder også snørydding og sandstrøing ute når det er glatt.
5. Alle leiligheter har disposisjonsrett over hageareal. Med denne rett følger også ansvaret for klipping av plen. Turnusliste settes opp hver vår for ansvar for klipping.
6. Banking og risting av tepper og sengeklær eller annet fra balkongene er IKKE tillatt. Lufting tillates. Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt.
7. Brennende fyrstikker eller stearinlys MÅ/SKAL ikke brukes i kjeller, loft, ganger eller trapper. På grunn av brannfaren er dette STRENGT FORBUDT.
8. I vintertiden må kjellervinduer og ytterdører holdes godt tillukket på grunn av faren for frysing. Balkongen skal holdes fri for snø slik at tyngdebelastningen blir minst mulig.
9. Vedrørende parkeringsplass for biler
Tildelt parkeringsplass skal være merket med eiers bilnummer. Parkering langs veggene er ikke tillatt på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.
10. Det er ikke tillatt med eget husdyr som hund, katt etc. i borettslaget på grunn av muligheter for allergi etc. Ønske om husdyr i bolig av sosiale grunner, må søkes styret.
11. Borettslaget er omfattet av kommunens kildesortering av avfall:
A) Matrester/bleier, B) tørt papir og C) restavfall. Alle leietakere må forholde seg til sorteringsbestemmelser og påse at avfallet legges i rett beholder.
12. Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner som er eldre enn 10 – TI – år, kan ikke monteres uten rørleggers garanti for maskinens beskaffenhet.
12. **ALLE BEBOERE SKAL RETTE SEG ETTER OVENSTÅENDE REGLER.**
13. Dette reglement gjøres kjent med oppslag i hver oppgang.

Ordensreglene er vedtatt i generalforsamling for Overhallsvegen Borettslag – den 12.05.2011

Vedtekter

for Overhallsvegen Borettslag, org nr 951969095

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.09.1956, sist endret den 28.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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.

(6) Det er utarbeidet egne husordensregler og disse kan kun endres på lagets generalforsamling. Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 12.05.11.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Overhallsvegen Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - møterom Rema Amfi 3 etg .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ole Jørgen Delckerhus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Tove Aune

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

Vedtak:

Valgt ble: Einar Enkerud

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Godkjent

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Ole Jørgen Delckerhus Einar S. Enkerud

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. ✓ *Ja*

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. ✓

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. ✓

3. Årsmelding ✓

Se vedlegg

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: *70.000*

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Omdisponering av areal i borettslaget

I løpet av de siste år er det blitt flere biler i blokka og vi har for få parkeringsplasser. Mye av prisen på leiligheter i dag er om det er mulig for parkering. Vi har ett stort delvis ikke benyttet areal på forsiden av blokka, plenen, styret ønsker å benytte ca 1/3 part av dette areal som er mot Overhallsveien.

Kommunen er blitt kontaktet og det er godkjent og Havik er forespurt om dette.. Pris ca 40 tusen

Dette må stemmes på og

saken krever 2/3 flertall

Vedtak:

Saken ble avgjort med *15* stemmer for og *0* stemmer mot.

Forslaget ble dermed *vedtatt*.

Olav Jørgen Dellberg, Einar S. Enkelund

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Ole Jørgen Dekkerhus

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Ole Jørgen Dekkerhus

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Tove Aune - T. Aune

Geirulv Pedersen - G. Pedersen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: ✓

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Annette Bjørgan Saksen - Annette B. Saksen

Nils Trana - Andrine Vindstad Vedal

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: ✓

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Har ikke, kan og bør velges på generalforsamlingen Ingen valgkomite

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: ○

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ole J. Dekkerhus

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Geirulv Pedersen

Ole Jørgen Dekkerhus Einat i Enkerud

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Overhallsvegen Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Rema amfi 3.etg v/lekebutikk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ole Jørgen Dekkerhus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Tove Aune

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

Vedtak:

Valgt ble: Nils Trana

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Godkjent
Regnskapet ble godkjent.

Nils Trana Ole Jørgen Dekkerhus

2.2 Disponering av resultat

Vedtak: *Til konto for brett senere*
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak: *Godkjent.*
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak: *Godkjent.*
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: *70.000,-*

5. Valg

5.1 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Hansen, Annette Bjørgen Saksen

Trana, Nils

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: *Annette og Nils.*

5.2 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

*Olav Fjorvig Akerhus
Reinert Akerhus
Tove Anne
Nils Trana*

HUSORDENSREGLER FOR OVERHALLSVEGEN BORETTSLAG

1. Hver leieboer skal sørge for ro og orden i sin leilighet og har ansvar for at han/hun selv, hans/hennes husstand samt alle han/hun gir adgang til leiligheten, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
2. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det i størst mulig utstrekning være stille i blokken. I denne tiden må det vises hensyn med bruk av stereo/radio/tv/musikk og høyrøstet prat ved sammenkomster. Bruk av vaskemaskin og tørkevifte i felles vaskerom bør unngås i denne tiden.
3. Ytterdøren skal være stengt hele døgnet.
4. Fellesarealer er et kollektivt ansvar: Med dette menes at alle har plikt til å ta del i rydding og felles arbeider som omfatter ganger, trapper og kjeller. Dette gjelder også snørydding og sandstrøing ute når det er glatt.
5. Alle leiligheter har disposisjonsrett over hageareal. Med denne rett følger også ansvaret for klipping av plen. Turnusliste settes opp hver vår for ansvar for klipping.
6. Banking og risting av tepper og sengeklær eller annet fra balkongene er IKKE tillatt. Lufting tillates. Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt.
7. Brennende fyrstikker eller stearinlys MÅ/SKAL ikke brukes i kjeller, loft, ganger eller trapper. På grunn av brannfaren er dette STRENGT FORBUDT.
8. I vintertiden må kjellervinduer og ytterdører holdes godt tillukket på grunn av faren for frysing. Balkongen skal holdes fri for snø slik at tyngdebelastningen blir minst mulig.
9. Vedrørende parkeringsplass for biler
Tildelt parkeringsplass skal være merket med eiers bilnummer. Parkering langs veggen er ikke tillatt på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.
10. Det er ikke tillat med eget husdyr som hund, katt etc. i borettslaget på grunn av muligheter for allergi etc. Ønske om husdyr i bolig av sosiale grunner, må søkes styret.
11. Borettslaget er omfattet av kommunens kildesortering av avfall:
A) Matrester/bleier, B) tørt papir og C) restavfall. Alle leietakere må forholde seg til sorteringsbestemmelser og påse at avfallet legges i rett beholder.
12. Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner som er eldre enn 10 – TI – år, kan ikke monteres uten rørleggers garanti for maskinens beskaffenhet.
12. **ALLE BEBOERE SKAL RETTE SEG ETTER OVENSTÅENDE REGLER.**
13. Dette reglement gjøres kjent med oppslag i hver oppgang.

Ordensreglene er vedtatt i generalforsamling for Overhallsvegen Borettslag – den
12.05.2011



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BPR4985
Matrikkel: 5007-65/1143/0/0
Bruksenhet: H0102
Andelsnr: 19



Hjemmelshavere:
Liv Marie Hansen



Adresse:
Overhallsvegen 8 D,
7803 NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Elektro .pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-06-12
2103079 - Liv Marie Hansen - Dle utført.pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-06-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1143	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Overhallsvegen 8D, 7803 NAMSOS						
Dato:	04.06.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.02.2024	
Merknader:		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Overhallsvegen Borettslag, org nr 951969095

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.09.1956, sist endret den 28.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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.

(6) Det er utarbeidet egne husordensregler og disse kan kun endres på lagets generalforsamling. Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 12.05.11.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Overhallsvegen 8D
7803 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre