

aktiv.



Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK

**Sjekk prisen! Leilighet på
Sjøhaugen med god planløsning**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 262 500,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 372 103,-
Felleskostn.: Kr 9 778,-
Selger: Tore Søllesvik
Tone Fornes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 71/71 kvm
Tomtstr.: 3968 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 45
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1707250032

Sjekk prisen! Leilighet på Sjøhaugen med god planløsning

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Arnold Tranaas vei 96

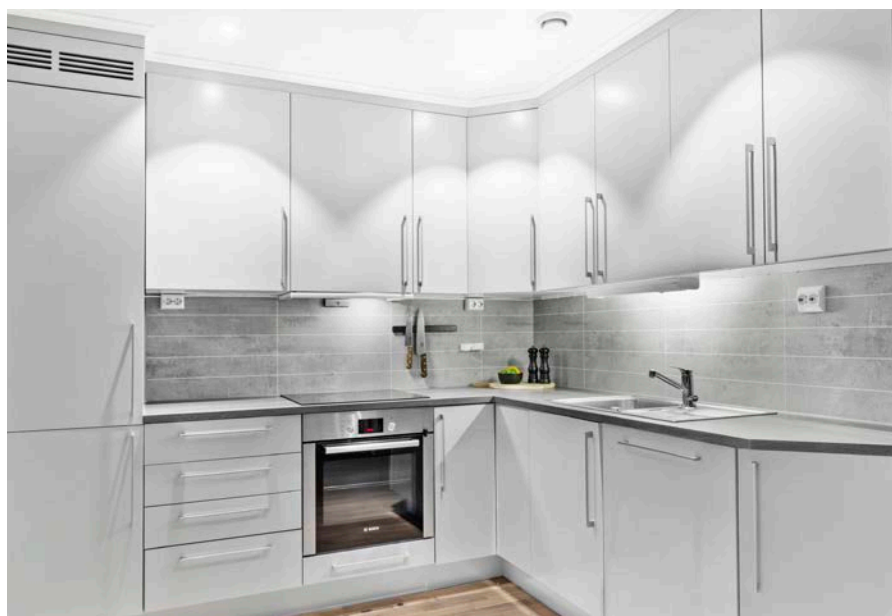
Leiligheten;

- god planløsning
- romslig kjøkkeninnredning
- 2 soverom
- bad og bod med uttak til vaskemaskin

Eiendommen

- rolig og veletablert borettslag
- parkering rett utenfor leiligheten
- nært Nærøysundet og Ryumslia

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Våtromsrapport eierskifte	30
Egenerklæring	42
Energiattest	47
Boligmappa	53
El-rapport Tensio	56
Kommunal tilknytning	57
Boligopplysninger	58
Ordensregler	61
Vedtekter	63
Innkalling til ord.generalforsamling 2025	70
Protokoll 2024	85
Ferdigattest	89
Bygningsskisser	90
Planopplysninger	93
Tinglyst erklæring	97
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad vaskerom og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for takstmann, men denne finnes og legges med salgsoppgaven.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3968 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3968 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og plenareal. Byggegrunn er anlagt på fjell og fylling med pukk/stein. Drenering av ukjent type og oppbygging.

Tomta er lett skrående, østvendt. Opparbeidet med plenarealer. Vann og avløp fra offentlig anlegg med stikkledninger inn til bolig

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

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligfelt på Sjøhaugen, like sør for Nærøysund brua. Det er enkel vei på ca 2 km inn til Rørvik sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst via Arnold Tranaas vei. Leiligheten ligger i 1. etg

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ril barnehage (1-5 år)

Trio barnehager (1-5 år)

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Nærøysundet skole (1-7 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sandvik vegdele

Linje 660 0.4 km

Fly: Rørvik lufthavn Ryum 6 min

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Våtromsrapport

Byggemåte

Leiligheta på hovedplan i bygg på to etasjer med tre enheter i hver bygd på støpt plate på mark. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med pulttaks fasong med takteking av papp. Det medfølger en bod i felles anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring

Ikke noe spesielt bemerket i egenerklæringsskjemaet datert 10.04.2025. Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Innhold

Vindfang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

Standard

Ikke noe bemerket med TG2/TG3 i våtromsrapporten datert 06.10.2021. Utført av Sverre Kvaløssæter. Ligger vedlagt i salgsoppgaven

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

Flytende plasser på fellesareal.

Solforhold

Det er morgen og formiddagssol på verandaen

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

17525238

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i entre, bod/vaskerom, bad og stue. Varmegjenvinning.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 1 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 737 372

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 949 487

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnad driftsdel, innkreving til fremtidig vedlikehold, felleskostnad kapitaldel og kollektiv avtale med NTE/Altibox

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 778

Andel Fellesgjeld

Kr 1 262 500

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2025

Andel fellesformue

Kr 67 500

Andel fellesformue dato

10.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tranaastunet Borettslag

Organisasjonsnummer

919167831

Andelsnummer

17

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tillknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

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

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 tillatt med dyr i borettslaget.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 45 i Nærøysund kommune. Andelsnr. 17 i Tranaastunet Borettslag med orgnr. 919167831

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/211/45:

26.06.2018 - Dokumentnr: 940782 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:211 Bnr:44

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:211 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:211 Bnr:50

Bestemmelse om nedgravd avfallsløsning

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015959 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:211 Bnr:5

24.03.2017 - Dokumentnr: 259995 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:211 Bnr:46

01.01.2018 - Dokumentnr: 238240 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:11 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1158536 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:11 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Status reguleringsplan

Planen vedlagt Ja

Eiendommen ligger i regulert område Ja

Navn på plan Sjøhaugen boligfelt

Reguleringsformål Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

1 100 000 (Prisantydning)

1 262 500 (Andel av fellesgjeld)

2 362 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 372 103 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 381 003 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 383 803 (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 9 603

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av kjøpet 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

691 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

4 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering og innhenting av AML rapport

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk og tilstede ved overtakelse
6 570 Eierskiftegebyr til TOBB
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører TOBB avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 391

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

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler bistås av

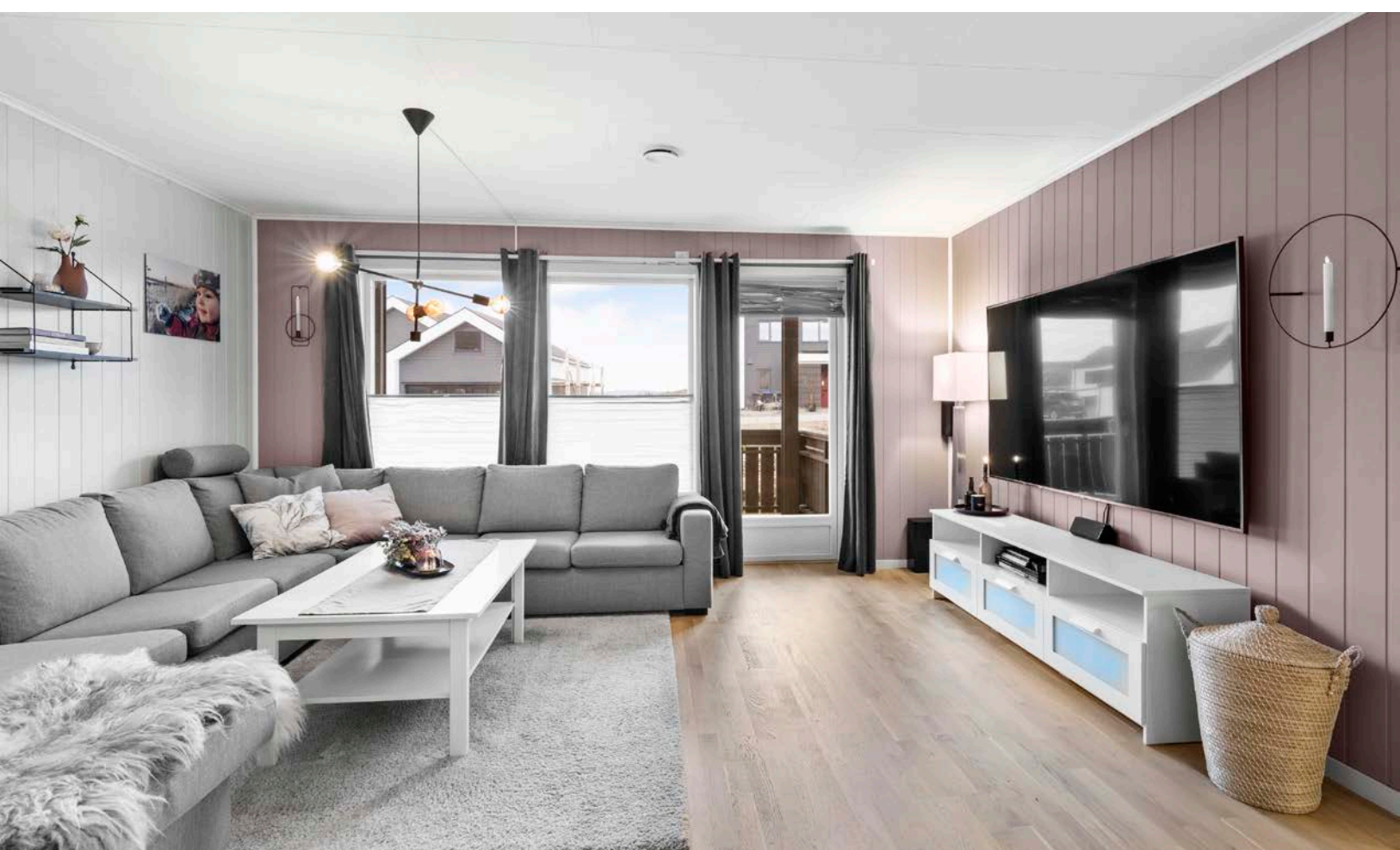
Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

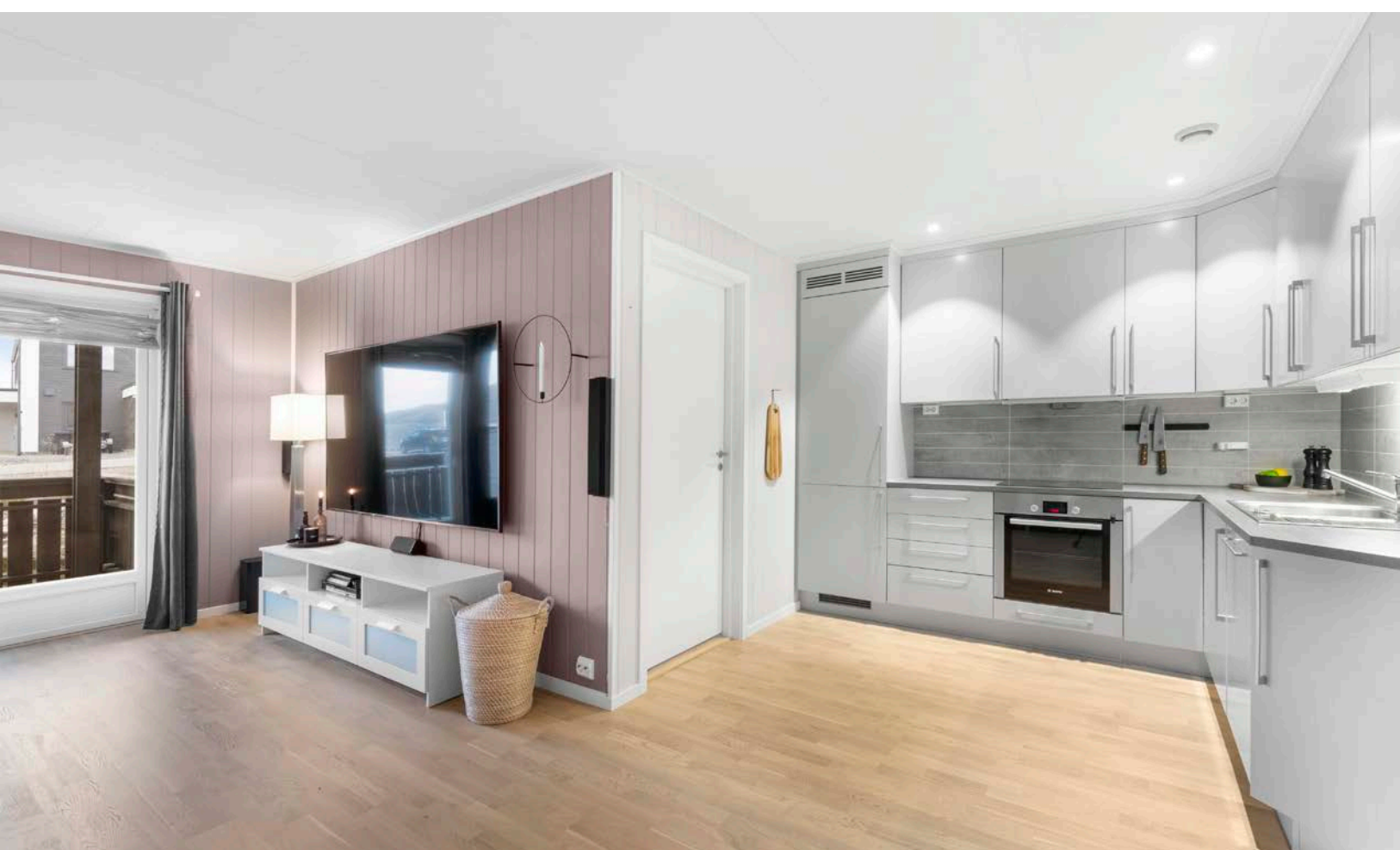
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

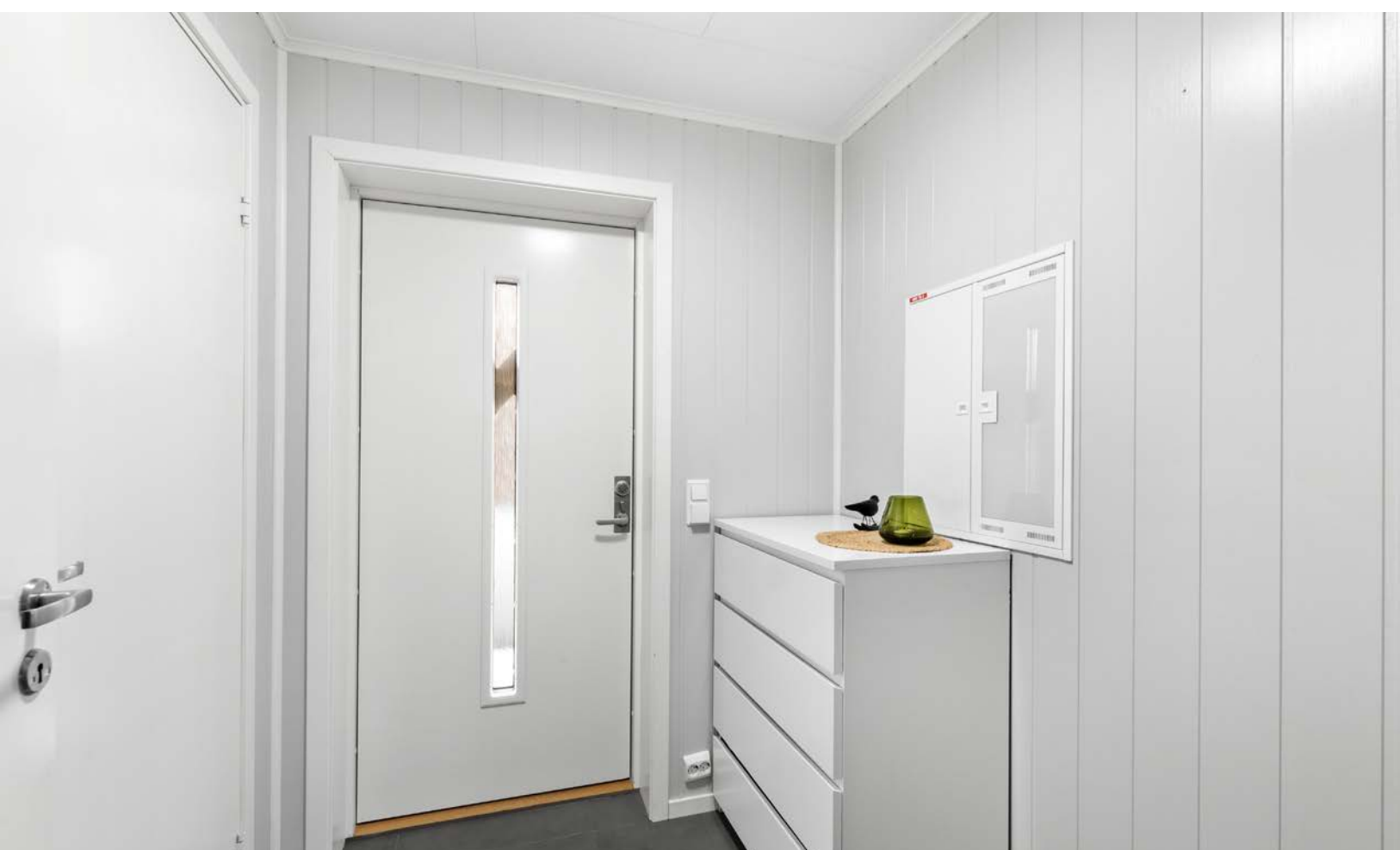
14.01.2026













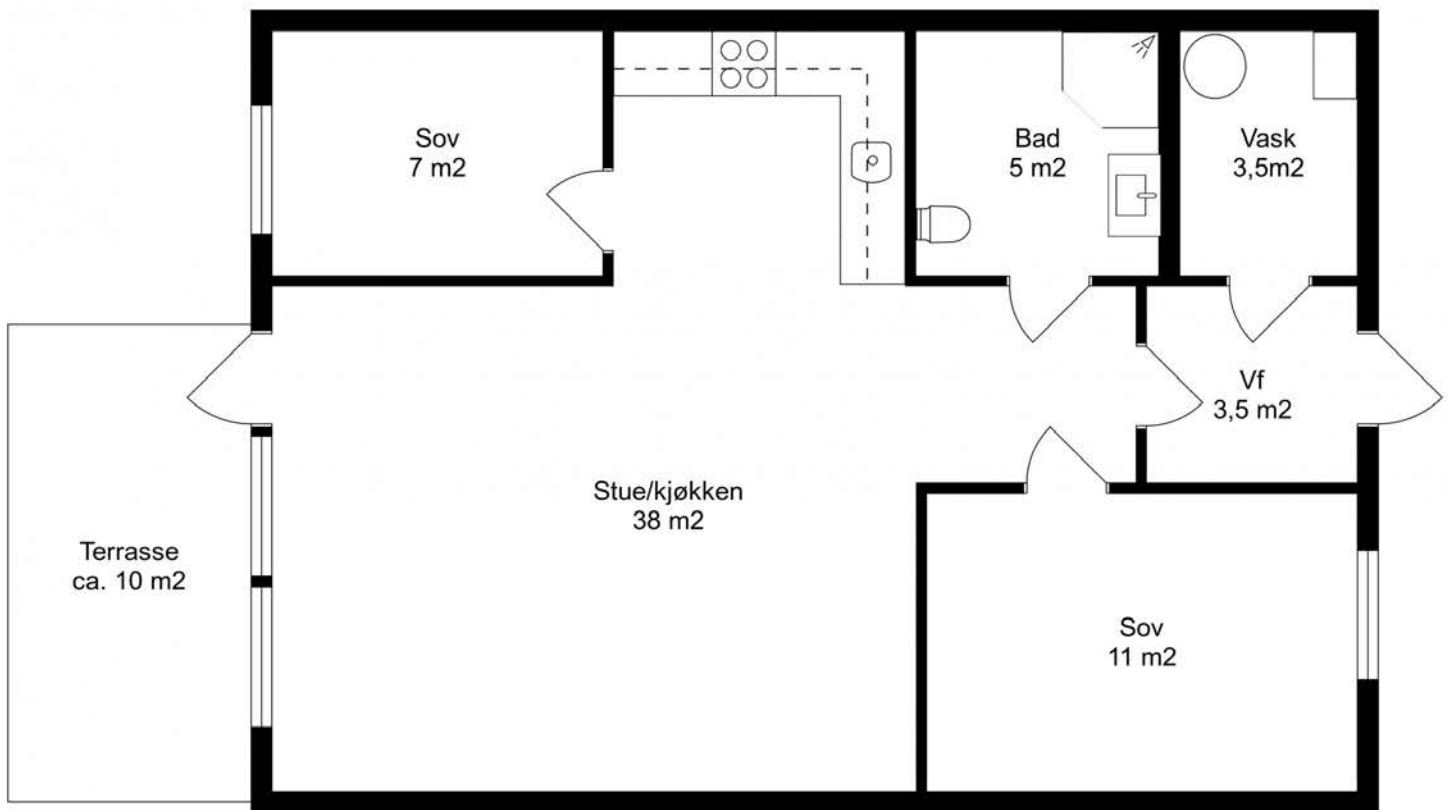








1. Etasje



Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

VÅTROMSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Leilighet.

ADRESSE

Arnold Tranaas' vei 96
7900 RØRVIK

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Trøndelag AS
Sverre Kvaløsæter

Sverre@tft.no
40004460

Iduns vei 41
7725. Steinkjer.

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	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.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Utførende takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

BAD

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluk skjult under kabinett.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Finnes i kommunalt arkiv.

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 er basert på Norsk Standard NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen 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/615b4101c9e77c0001a9d4ea>

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 04.10.2021

Befaringsdato: 06.10.2021

Rapportdato: 20.10.2021

Bestiller/rekvirent av rapport: Eiendomsmegler 1 avd. Rørvik v. Jonny Grønbeck.

HJEMMELSHAVERE

Navn: Tone Fornes

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Sverre Kvaløssæter

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Adresse: Iduns vei 41, 7725. Steinkjer.

Telefon: 40004460

E-post: Sverre@tft.no

Dato: 20.10.2021

Sted: 7725. Steinkjer.

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK

Gårdsnummer: 211

Bruksnummer: 45

Seksjonsnummer: 0

Leilighetsnummer:

Andelsnummer: 17

Kommunennummer: 5060

Festenummer: 0

Bolittype: Leilighet.

Byggeår: 2018

Generell beskrivelse av boligen

Eiendommen beliggende i nyere boligområde bestående av eneboliger og leiligheter vest for Nærøysundbrua like utenfor Rørvik sentrum. Leiligheta på hovedplan i bygg på to etasjer med tre enheter i hver bygd på støpt plate på mark. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med pulttaks fasong med takteking av papp. Det medfølger en bod i felles anlegg.

Andedl felles gjeld kr: 1.262.500,-

Andel felles kostnad pr mnd. Kr: 6119,-

Antatt markedsverdi eks andel felles gjeld kr. 1.200.000,-

Beregnet markedsverdi

Kr. 1 200 000,-

Tomtetype:

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 71	Primærrom 71	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Vf, stue/kjøkken, bad, vaskerom, to soverom.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 71	Primærrom 71	SekundærRom 0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Kommentarer

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med laminert benkeplate og takhøge overskap med glatte fronter. Med integrert kjølfrysescap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med avtrekk over.

Fungerer avtrekk over komfyr? Ja

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Kontroll av lovlighet forutsetter framlagt byggetegninger og byggetillatelse fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt. Avvik hvor tilleggsdel er i bruk som hoveddel eller motsatt uten godkjenning kommenteres.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Finnes i kommunalt arkiv.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer

Med stikkledning av plast med stoppekran på vaskerom. Med rørfordelingskap for rør i rør. Bereder 200 liter fra byggeår.

Totalvurdering

Vann og avløp fungerte etter en enkel test på befaringsdagen.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet med varme, våtromsplater som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap, veggfestet toalett.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. Ikke forsegle nedre ende av veggplater, men ingen konsekvens ved bruk av kabinett.

TG-IU

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg. Der membraner og klemringer ikke er tilgjengelige for direkte inspeksjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer ikke viser tegn til skader, kan tilstands-vurdering baseres på alder.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk skjult under kabinett.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Kan være skjult inne i tolettet.

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Rommet ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett. Med bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei

Kommentarer

Finnes trolig i boligmappe.

13

VASKEROM

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet, malte plater på vegger over sokkelflis og platehimling. Med bereder, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg. Der membraner og klemringer ikke er tilgjengelige for direkte inspeksjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer ikke viser tegn til skader, kan tilstands-vurdering baseres på alder.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptom på svikt ble registrert.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft som del av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Kommentarer

Ikke med toalett.

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Fomes	Tore Søllesvik
Gateadresse	
Arnold Tranaas' vei 96	
Poststed	Postnr
RØRVIK	7900
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1707250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1707250032

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: 1707250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Fornes	716462b9421fb3f5f762c60b a79ea4f49d6fee6b	10.04.2025 19:15:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

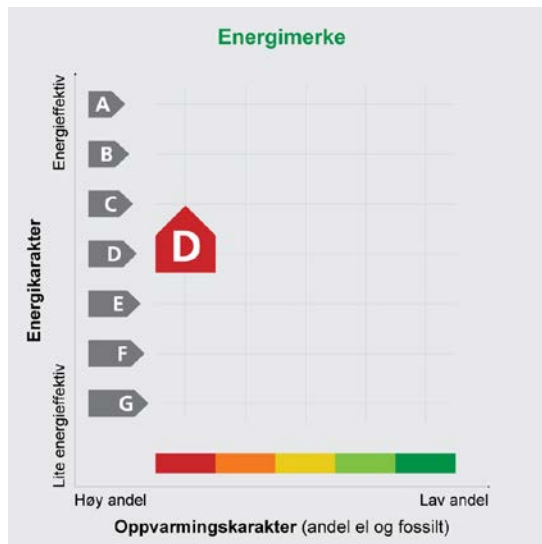
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore søllesvik	7325400a8f0ad3afab76582 f80900abd077c6220	10.04.2025 19:13:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707250032

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

Adresse	Arnold Tranaas vei 96
Postnr	7900
Sted	Rørvik
Andels-/leilighetsnr.	17 /
Gnr.	211
Bnr.	45
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1323177
Dato	12.10.2021

Innmeldt av SVERRE KVAL??S??TER



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

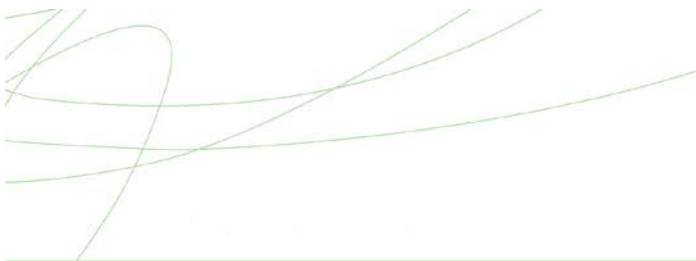
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende 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.

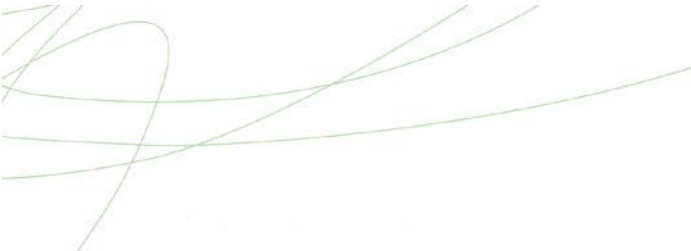
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

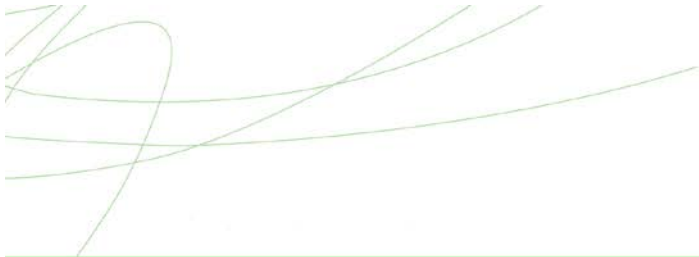


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnold Tranaas vei 96

Postnr/Sted: 7900 Rørvik

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.10.2021 16:24:26

Energimerkenummer: A2021-1323177

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: SVERRE KVAL??S??TER

Gnr: 211

Bnr: 45

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BAA9352
Matrikkel: 5060-211/45/0/0
Bruksenhet: H0102
Andelsnr: 17



Hjemmelshavere:
Tone Fornes,Tore Søllesvik



Adresse:
Arnold Tranaas' Vei
96, 7900 RØRVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 64 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
leilighet. midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leil. midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leil. midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leilighet midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leilighet midten 1 etg.	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leil. midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
leilighet midten 1 etg	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
nede midt varme i gulv	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Beskrivelse av elinstallasjon	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
T2BLÅ-20 18m 355W/230V	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
T2BLÅ-20 21m 425W/230V	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
T2BLÅ-20 28m 565W/230V	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
T2BLÅ-20 35m 710W/230V	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
T2BLÅ-20 57m 1135W/230V	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
PREFLEXIBEL 16MM PN 3G2,5MM 100M BUNT	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14



Boligmappa
PLASTRØR KORRUGERT 50 MM
VEGGBOKS UNIVERSAL 6-LØP BLÅ 12MM
M/BRACKETT

Post og besøk:
Postboks 2933 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Elektriker
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

BRYTER INNF 1POL 1/6 HVIT "SCALA" ELCOM AS Elektriker 2018-05-14

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
BRYTER INNF 2POL HVIT "SCALA"	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Bryter RS16/1I PH	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Bryter RS16/2I PH	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Komfyrvakt SR3 med batteri sensor	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Dimmer RS16/315 GLE ph	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
STIKK INNF M/J DOBBEL PH M/BARNEVERN SCALA	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Stikkontakt 16/2j S1014PT ph	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Stikkontakt RS 1090 PT ph	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Stikkontakt trippel S1093PT ph	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
STIKK INNF M/J ENKEL HK PH M/BARNEVERN SCALA	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
STIKK PÅVEGG M/J DOBBEL IP44 SCALA M/KLAPPLOKK HK	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
NEOZED D02 PATRON 63A	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
OVERLASTVERN 4-POL 40A 10kA	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
JORDFEILAUT 2P 15A KCKAR 2MOD 30 mA	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
JORDFEILAUT 2P 25A C-KAR 2 MOD 30 mA	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
FORDELINGSSKAP 2 DØRS 4X12MOD M/SVAKSTRØMSFELT	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
MÅLERSKAP NEK399 NEOZED TN LETT MÅLERSKAP 30BREDDE BAKKE	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Cu-Line KGF 25mm² 7-TR., K10/2000m	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
CITY VEGG ANTR. E27 75W IP44	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
JANE T5 1x14W HF m/T5-lysrør, M/lysrør (farge 827)	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
MISSISSIPPI 15W m/lysrør	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
MULTIREG TERMOSTAT	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
GONGKLOKKE FACET D107	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
RØYKDET.F/SAMMENKOBL.230V, MINSTEKRAV IHHT TEK10	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Samsvarserklæring - - 14.05.2018 16:42:52	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-14
Kursfortegnelse; 18 kurser - KF nr96 - 15.05.2018 07:04:13	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-15
Sluttkontroll; anlegg - adresse 92,94,96,98,100,102 - 15.05.	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-15
Visio-jordingstegning	ELCOM AS	Elektriker	2018-05-16



Bolgmappa

Post og besøk:

Kontakt:

FDV Dokumentasjon kjøkken.pdf

NORBOLIG AS

Ikke spesifisert

2019-01-25

FDV-dok-Innerdører-lett-slett-formpresset -
Harmonie.pdf

NORBOLIG AS

Ikke spesifisert

2019-01-25

FDV-dok-Ytterdører-2(1) Harmonie Sotra.pdf

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

NORBOLIG AS

Telefon: 919 18 400
kundeservice@bolgmappa.no

Ikke spesifisert

2019-01-25

fdv-ytterdør- boddør-gilje.pdf

NORBOLIG AS

Ikke spesifisert

2019-01-25

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
natre-fdv-uno-balkongdo-r_2016-08-24.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
natre-fdv-uno-fastkarm_2016-08-24.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
natre-fdv-uno-toppsving_2016-08-24.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
fdv_trekon flis 4 001.jpg	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
fdv_saga_parkett_0.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
FDV Baderomsplater.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
FDV MDF Focus skygge veggpanel.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
FDV nr - fdv-029-baderomspanel.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
Listverk og utforinger malt Sødra.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
Takess takplater.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
Våtrom fugemasse PCI Megafug.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-01-25
Comfort FDV NORBOLIG - ARNOLD TRANAASVEI.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-02-25
FDV ØKO_GARDEROBE.pdf	NORBOLIG AS	Ikke spesifisert	2019-02-25
FDV	ENGSTAD RØR AS	Rørlegger	2019-03-27

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:	211	Bruksnr:	45	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK						
Dato:	10.04.2025	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:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 14.10.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 45

Adresse: Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK

Referanse: 54210189

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 10.04.25 Side 1 av 3

Tranaastunet Borettslag	V ³ r ref.:	808/17	Fjdselsdato eier:	07.05.1954
Arnold Tranaas' vei 96	Type:	Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	26.11.1966
7900 Rd RVIK	Eiere:	Tore Snglesvik, Tone Fornes		
Organisasjonsnr: 919 167 831	Andelsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 944

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	3 604
	Innkrevning til fremtidig vedlikehold	250
	Felleskostnad kapitaldel	6 515
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	575

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Boligselskapet er med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØ GEBYR. TOBB ønsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 262 500	Gjeld siste ³ rsoppg.: 1 262 500
Klient ajourf. l ³ n:	20 970 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 20 970 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 42146758007, Sparebank 1 SMNAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.04.2025: 5.97% pa.

Antall terminer til innfrielse: 391

Saldo per 10.04.2025: 20 970 000

Andel av saldo: 1 262 500

Første termin: 20.11.2022Neste avdrag: 20.08.2027 (siste termin 20.10.2057)

3 mnd NIBOR + margin

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 20.08.2027 utgjøre ca kr 1 242,00 per m³ ned for denne boligen

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 liggende avdrag p³ l³ net. 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 m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom p³ at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: Sngskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Eliassen

Adresse: Arnold Tranaas' vei 88

Postnr/-sted: 7900 Rd RVIK

E-post: tranaastunet@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 262 500	Andre inntekter:	2 350
Annen formue:	67 500	Utgifter:	78 619	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 10.04.25 Side 2 av 3

Tranaastunet Borettslag	V³ r ref.:	808/17	Fjdselsdato eier:	07.05.1954
Arnold Tranaas' vei 96	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	26.11.1966
7900 Rd RVIK	Eiere:	Tore Snjlesvik, Tone Fornes		
Organisasjonsnr:	919 167 831			

7: P³ lydende

P³ lydende: 5 000 Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 17

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2017
G³ rds/bruksnr: 211/45
Bygningstype: 6-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snjknadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 17525238

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2 BRA 72
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	72 kvm
Fasiliteter:			

GARASJER/PARKERING
Borettslaget har merkede oppstillingsplasser, 1 ✕ plass pr. leilighet.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, rnykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til t³rkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. f³lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR³d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr³ndelagKraft om levering av str³m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, fork³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 10.04.25 Side 3 av 3

Tranaastunet Borettslag	V ³ r ref.:	808/17	Fjdselsdato eier:	07.05.1954
Arnold Tranaas' vei 96	Type:	Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	26.11.1966
7900 Rđ RVIK	Eiere:	Tore Sñllesvik, Tone Fornes		
Organisasjonsnr: 919 167 831				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST; ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**ORDENSREGLER
FOR
TRANAASTUNET BORETTSLAG
919 167 831
SIST ENDRET VED 20.07.2018**

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

7. Andre bestemmelser

- Grilling
Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

**for Tranaastunet Borettslag
org. nr. 919167831**

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.05.2017, sist endret 27.02.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) 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) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 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) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges 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.

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tranaastunet Borettslag

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl. 18:30

Sted: Kysthotellet Rørvik

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. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

John Einar Løkkhaug

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Vegard Olsen

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.

13.03.2025

Tranaastunet Borettslag
styret

Tranaastunet Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		658 992	556 992	706 951	739 899
Felleskostnader kapitaldel		1 247 320	1 091 748	1 227 338	1 298 643
Tillegg elektroniske fellesavtaler		132 000	132 000	132 000	138 000
Tillegg vedlikeholdsfond		27 972	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 066 284	1 780 740	2 066 289	2 176 542
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-765	0	-765	-765
Styrehonorar		-15 000	-15 765	-15 000	-15 001
Avskrivninger		-10 983	-5 090	-9 266	-11 878
Forretningsførerhonorar		-52 277	-50 962	-52 983	-54 002
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	2	-6 695	-6 022	-6 700	-7 035
Drifts- og serviceavtaler	3	-8 000	0	-6 400	-8 400
Vaktmestertjenester		-63 202	-86 680	-120 000	-80 000
Løpende vedlikehold	4	-150	-38 200	-50 000	-51 000
Periodisk vedlikehold	5	-28 000	0	-81 600	-98 000
Elektroniske fellesavtaler		-136 960	-131 760	-132 000	-138 000
Forsikring		-63 841	-57 433	-66 687	-74 410
Kommunale tjenester og renovasjon		-248 194	-206 643	-250 000	-260 604
Eiendomsavgifter		-42 558	-42 558	-52 800	-45 000
Energi, felles		-4 856	-4 233	-5 200	-5 200
Andre driftsutgifter	6	-7 796	-6 201	-3 550	-11 500
Sum driftskostnader		-689 277	-651 591	-852 951	-860 795
DRIFTSRESULTAT		1 377 007	1 129 150	1 213 338	1 315 747
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		37 601	34 900	14 000	15 000
Finanskostnader		-1 306 635	-1 104 765	-1 227 338	-1 298 643
Netto finansposter		-1 269 034	-1 069 865	-1 213 338	-1 283 643
Resultat før skattekostnad		107 973	59 285	0	32 104
Ordinært resultat etter skatt		107 973	59 285	0	32 104
ARSRESULTAT	7, 11	107 973	59 285	0	32 104
Disponering av totalresultat:		107 973	59 285	0	32 104
Overført til annen egenkapital		107 973	59 285	0	0

Tranaastunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	41 972 595	41 976 216
Maskiner	8	36 464	0
Andre anleggsmidler	8	0	2 546
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7, 10	28 000	0
Sum anleggsmidler		42 037 059	41 978 762
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	17 586	22 005
Periodiserte kostnader	9	31 067	28 738
Mellomregning Klare Finans	9	15 762	6 455
Opptjente renter	9	37 601	34 900
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 012 853	975 466
Sum omløpsmidler		1 114 869	1 067 563
SUM EIENDELER		43 151 927	43 046 325

Tranaastunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	940 929	832 955
Sum egenkapital		1 040 929	932 955
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	28 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		28 000	0
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	20 970 000	20 970 000
Borettsinnskudd	13, 15	20 970 000	20 970 000
Sum langsiktig gjeld		41 940 000	41 940 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 559	70 680
Skyldig off. myndigheter		1 530	1 530
Forskudd kunder		32 082	28 460
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		30 000	30 000
Påløpte renter		42 919	42 150
Påløpte kostnader		9 159	550
Annen kortsiktig gjeld		750	0
Sum kortsiktig gjeld		142 999	173 370
Sum gjeld		42 110 999	42 113 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 151 927	43 046 325
Pantstillelser	13	41 940 000	41 940 000

Sted: _____, dato: _____

Tommy Eliassen
Leder

Oddmund Haug
Styremedlem

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	765	0
Sum personalkostnader	765	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Sum eksterne honorarer	6 695	6 022

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	8 000	0
Sum drifts- og serviceavtaler	8 000	0

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	19 382
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	6 843
Reparasjon og vedlikehold annet	150	11 975
Sum vedlikehold	150	38 200

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	28 000	0
Sum periodisk vedlikehold	28 000	0

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 585	0
Drift maskiner	0	3 552
Generalforsamling/årsmøte	2 645	330
Bankgebyrer	622	1 035
Andre gebyrer	2 943	1 285
Sum andre driftsutgifter	7 796	6 201

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	894 193	866 035
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	107 973	59 285
Tilført avsetninger	28 000	0
Tilbakeført avskrivning	10 983	5 090
Tilgang av anleggsmidler	-41 280	-36 216
Overført øremerkede midler	-28 000	0
Årets endring i disponible midler	77 677	28 159
Disponible midler i periodens slutt	971 870	894 193
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	28 000	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	28 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-28 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-28 000	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	971 870	894 193

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygg. inv.	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 452	36 216	2 083 320	39 856 680
Årets tilgang :	41 280	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 732	36 216	2 083 320	39 856 680
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 268	3 622	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 464	32 595	2 083 320	39 856 680
Årets avskrivninger :	7 362	3 622	0	0
Antatt levetid i år :	5	10		

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2017 og 2018.
Bygg. inv. gjelder redskapsbod satt opp i 2023.
Tilgang 2024 gjelder plenklippere.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	28 000	0
Sum øremerkede bankinnskudd	28 000	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 012 853	975 466
Sum bankinnskudd	1 012 853	975 466

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	932 955	873 671
Andelskapital 01.01	100 000	100 000
Andelskapital 31.12	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	832 955	773 671
Årets resultat	107 973	59 285
Annen egenkapital 31.12	940 929	832 955
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 040 929	932 955

Andelskapitalen er kr 100 000,- fordelt på 20 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	28 000	0
Sum avsetninger	28 000	0

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	41 972 595
Restgjeld 31.12	41 940 000

Pålydende pantstillelser var 41 940 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	42146758007
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.14 %
Betingelser:	3 mnd Nibor + 1,45 % margin
Beregnet innfridd:	20.10.2057
Opprinnelig lånebeløp:	3 990 000
Lånesaldo 01.01:	20 970 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	20 970 000
Saldo 5 år frem i tid:	20 347 824

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42146758007	4	1 262 500	5 050 000
	8	1 062 500	8 500 000
	4	997 500	3 990 000
	4	857 500	3 430 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42146758007 har første avdrag 20.08.2027 med kr 19 957	4	1 262 500	1 202
	8	1 062 500	1 011
	4	997 500	949
	4	857 500	816

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	20 970 000	20 970 000
Sum innskudd	20 970 000	20 970 000

Resultat og balanse med noter for Tranaastunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tranaastunet Borettslag

Styreleder	Tommy Eliassen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	John Einar Løkkhaug (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Oddmund Haug (sign.)	21.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRANAASTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRANAASTUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-27 07:26:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AW3Z8-U58XO-YUAFT-1O4LQ-SCNH2-U0EYS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Tranaastunet Borettslag

Årsmelding 2024

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Tranaastunet Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tommy Eliassen
Styremedlem, Oddmund Haug
Styremedlem, John Einar Løkkhaug
Varamedlem, Vegard Olsen

Styrets arbeid i siste periode

1.

Robot Plenklippere kjøpt nye 2024, med vinterlagring og service avtale med Nærøysund maskinsenter.

2.

Vintervedlikehold for borettslaget følges opp av Williksen maskin i en langsiktig kontrakt, de brøyter området og feier opp strøsand etter vinteren

3.

konto øremerket til fremtidig vedlikehold opprettet

4.

2 andeler har erfart fukt skader på MDF plater i sitt vaskerom.

Styret har undersøkt saken og garantien gjelder ikke lenger da den er 5 år., Så hver andel oppfordres til og følge med på sin innredning i vaskerom, da det er andelseier som er ansvarlig for sin innredning.

5.

Airbnb utleie av andeler, til diskusjon på årsmøtet og eventuelt vedtak på ett senere styremøte basert på hva som kommer frem på årsmøtet

Styret i Tranaastunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

NAVNESEDDEL

når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT

når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tranaastunet Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 18:30 - Kysthotellet Rørvik.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Eliassen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: John Einar Løkkhaug

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

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Olsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

7 stk. oppmøtte

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen kommentarer

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Tatt til etterretning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:15000

Styremedlem 4000

Styreformann 7000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Innkreving til framtidig vedlikehold

Foreslår at det kreves inn en fast sum hver måned til framtidig vedlikehold. Dette skal dekke større vedlikeholdskostnader (periodisk vedlikehold).

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til å fastsette beløp og vedta bruk av midlene.

(Det er budsjettet med 48 000 i vedlikeholdsavsetning i 2024, hvis dette skal kreves inn for eksempel fra 1. juni vil det si 343 pr i snitt pr andel)

Vedtak:

Foreslår at det kreves inn en fast sum hver måned til framtidig vedlikehold. Dette skal dekke større vedlikeholdskostnader (periodisk vedlikehold).

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til å fastsette beløp og vedta bruk av midlene.

I første omgang settes beløpet til **200kr.** i gjennomsnitt pr andel (brøkfordeling)

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Eliassen, Tommy

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Tommy Eliassen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Haug, Oddmund

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Oddmund Haug

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

ingen, kan velges på møtet

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Vegard Olsen

Protokoll for Tranaastunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Eliassen (sign.)	11.04.2024
Sekretær	John Einar Løkkhaug (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Vegard Olsen (sign.)	14.04.2024



VIKNA KOMMUNE

Teknisk etat

Skeie Bygg AS
Att.: Bjørnar Skeie
Foldereid Industriområde
7985 FOLDEREID

Deres ref: Vår ref:
2016/392-
9942/2018

Saksbehandler:

Dato:
24.10.2018

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf. pbl § 21-10

Byggested:	Arnold Tranaas' vei 80, 82, 84, 86, 88 og 90, 7900 Rørvik samt Arnold Tranaas' vei 92, 94, 96, 98, 100 og 102, 7900 Rørvik	Gnr/Bnr:	11/45
Tiltakshaver:	Norbolig AS	Adresse:	Jektløpet 79, 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	Skeie Bygg AS	Adresse:	Foldereid Industriområde, 7985 Foldereid
Tiltakets art:	To seksmannsboliger	Bruksareal:	343,4 m ² , for hver seksmannsbolig

Ferdigattesten gis i henhold til søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker mottatt 12.03.2018.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 8-1.

Bjørn Kristiansen
ingeniør

Kopi:
Norbolig AS Jektløpet 79 7900 RØRVIK
Inger-Marie Lehn Her
Ingrid Holand Her

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum
7901 RØRVIK
Hjemmeside: www.vikna.kommune.no

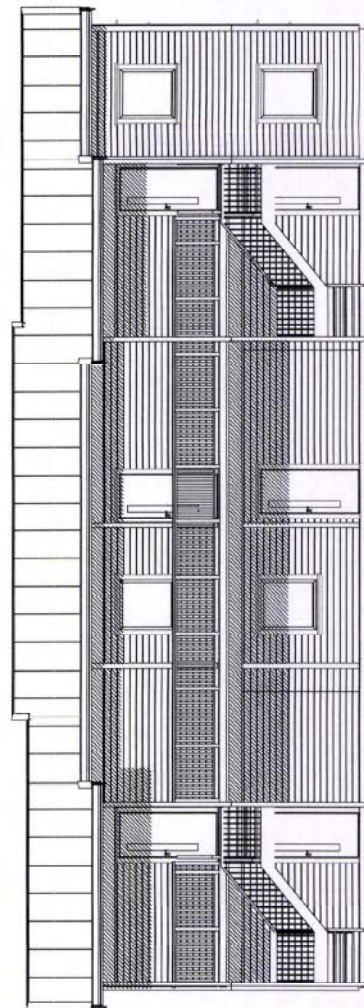
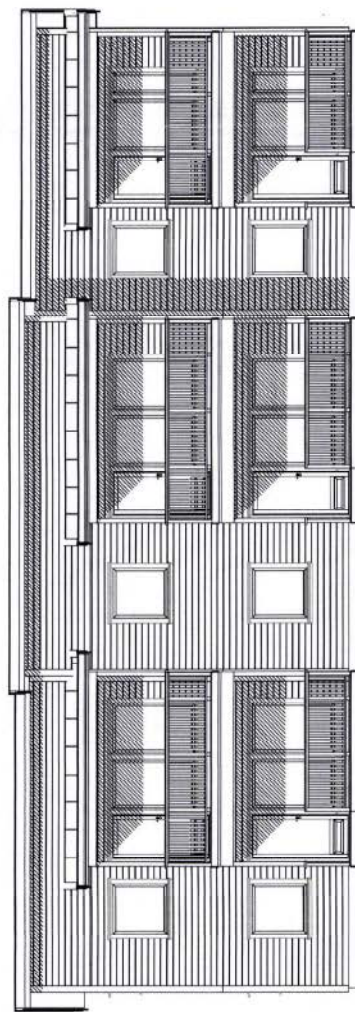
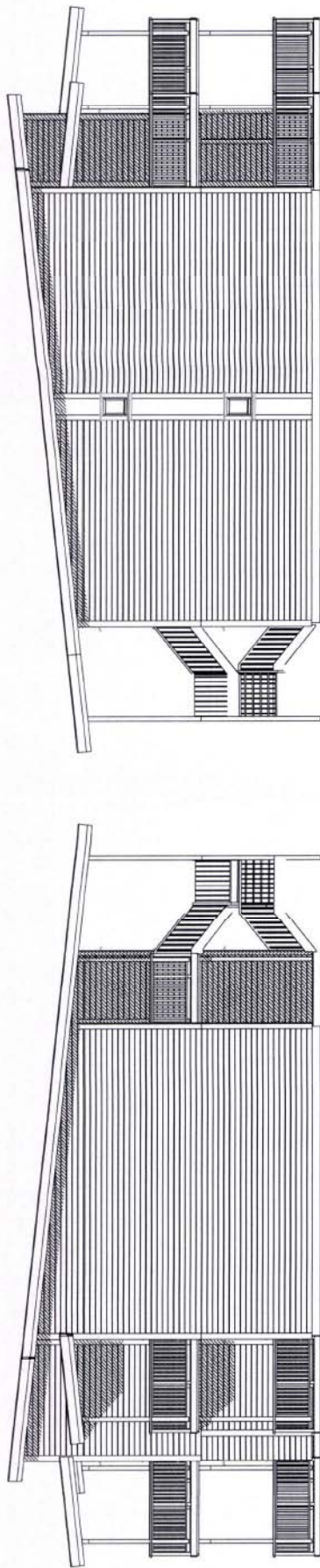
Besøksadresse:
Engasveien 27
7900 RØRVIK

Telefon: 74 39 33 00
Telefaks: 74 39 08 88

Bank: 4482.08.10462
Org.nr.: 944 976 728

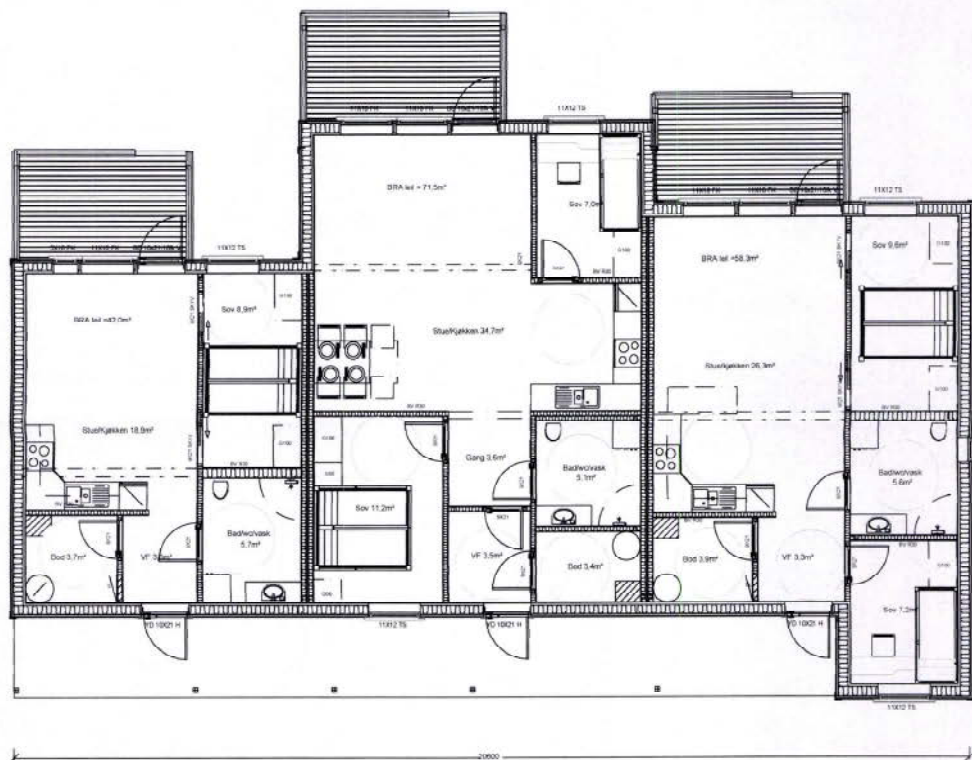
E-postadresse: vikna@vikna.kommune.no

E-4



TILTAKEHVER	NORØY, 7900 RØRVIK	Dir.	Dir.
BYGGEPLASSAD	SIG RÅLGEN	F. nr.	
MUSTYPE	6-MANNSBOLIG, KOMBI		
TEGNING	SØKNIADSTEGNING		
12.12.2016			
STATUS	REV. 1	TEGNET	S.K. Skjøtt
REV. 2	REV. 2	MAK.	1:100
REV. 3	REV. 3	TEGNET	
REV. 4	REV. 4	MAK.	
Bt BYGG torget			
SKEIE BYGG AS			
117 12 28 02 10 12 28 03			
Dokumentet er kun et utkast og kan ikke brukes til noe annet formål.			

1. ETG.



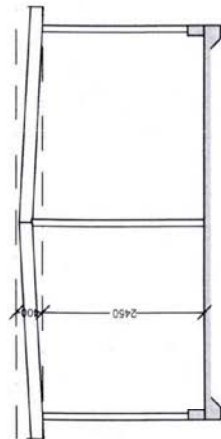
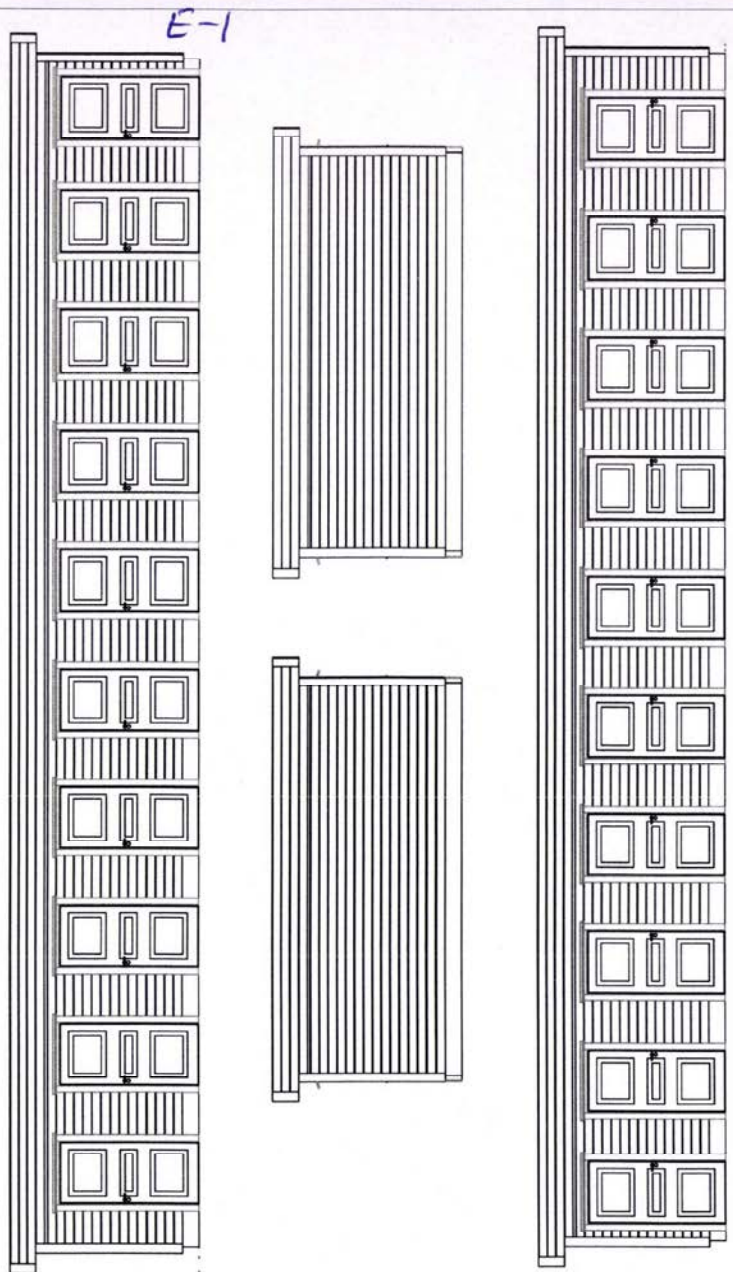
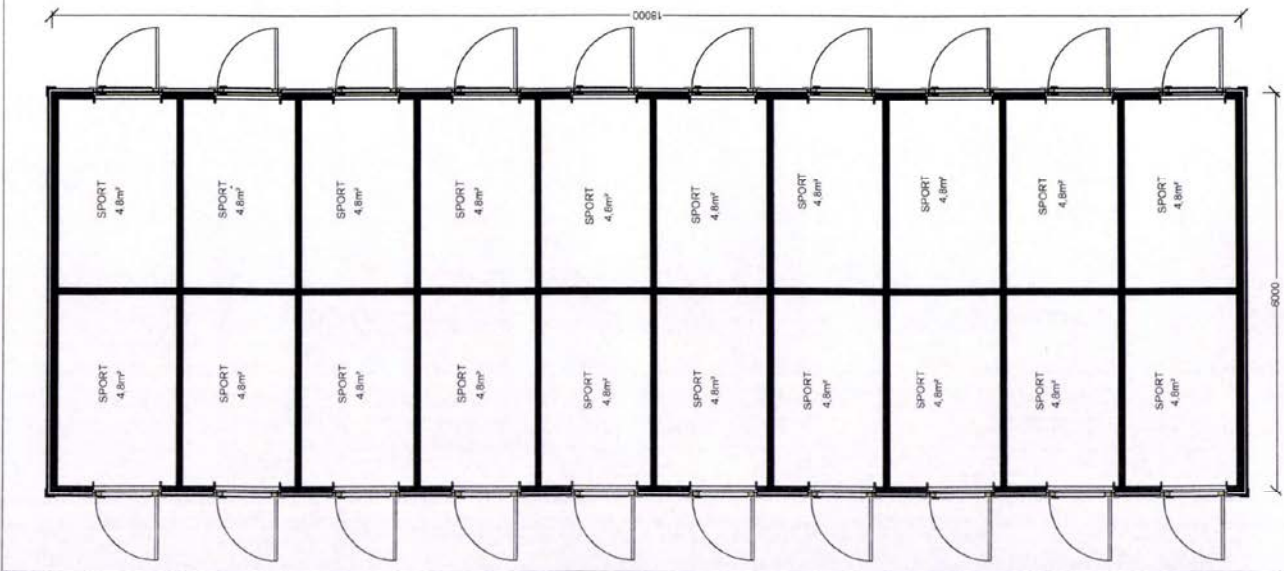
2. ETG.



		LEIL 1	LEIL 2	LEIL 3	SUM
BRA	1. ETG	42,0	71,4	58,3	171,7
BRA	2. ETG	42,0	71,4	58,3	171,7
BYA					273

TILTAKSHAVER	NORBOLIG AS, 7900 RØRVIK			
BYGGEPLASSADR.	Sjøhaugen	Gr.	Bnr.	
HUSTYPE	6-MANNBOLIG, KOMBI		F.nr.	
TEGNING	SØKNADSTEGNING			
 Bt BYGGtorget SKEIE BYGG AS 7900 RØRVIK Tlf: 74 96 47 07 Fax: 74 96 47 05	DATO	12.12.2016	TEGNET	S.K Skeie
	REV. 1		MÅL	1:100
	REV. 2		TEGN. NR.	
	REV. 3		ARKIV NR.	
	REV. 4		DATUM	
Diverse notiser: arkiv 4-6, 10-12, 14-15, 17-18, 20-21, 23-24, 26-27, 29-30, 32-33, 35-36, 38-39, 41-42, 44-45, 47-48, 50-51, 53-54, 56-57, 59-60, 62-63, 65-66, 68-69, 71-72, 74-75, 77-78, 80-81, 83-84, 86-87, 89-90, 92-93, 95-96, 98-99, 101-102, 104-105, 107-108, 110-111, 113-114, 116-117, 119-120, 122-123, 125-126, 128-129, 131-132, 134-135, 137-138, 140-141, 143-144, 146-147, 149-150, 152-153, 155-156, 158-159, 161-162, 164-165, 167-168, 170-171, 173-174, 176-177, 179-180, 182-183, 185-186, 188-189, 191-192, 194-195, 197-198, 200-201, 203-204, 206-207, 209-210, 212-213, 215-216, 218-219, 221-222, 224-225, 227-228, 230-231, 233-234, 236-237, 239-240, 242-243, 245-246, 248-249, 251-252, 254-255, 257-258, 260-261, 263-264, 266-267, 269-270, 272-273, 275-276, 278-279, 281-282, 284-285, 287-288, 290-291, 293-294, 296-297, 299-300, 302-303, 305-306, 308-309, 311-312, 314-315, 317-318, 320-321, 323-324, 326-327, 329-330, 332-333, 335-336, 338-339, 341-342, 344-345, 347-348, 350-351, 353-354, 356-357, 359-360, 362-363, 365-366, 368-369, 371-372, 374-375, 377-378, 380-381, 383-384, 386-387, 389-390, 392-393, 395-396, 398-399, 401-402, 404-405, 407-408, 410-411, 413-414, 416-417, 419-420, 422-423, 425-426, 428-429, 431-432, 434-435, 437-438, 440-441, 443-444, 446-447, 449-450, 452-453, 455-456, 458-459, 461-462, 464-465, 467-468, 470-471, 473-474, 476-477, 479-480, 482-483, 485-486, 488-489, 491-492, 494-495, 497-498, 500-501, 503-504, 506-507, 509-510, 512-513, 515-516, 518-519, 521-522, 524-525, 527-528, 530-531, 533-534, 536-537, 539-540, 542-543, 545-546, 548-549, 551-552, 554-555, 557-558, 560-561, 563-564, 566-567, 569-570, 572-573, 575-576, 578-579, 581-582, 584-585, 587-588, 590-591, 593-594, 596-597, 599-600, 602-603, 604-605, 607-608, 610-611, 613-614, 616-617, 619-620, 622-623, 625-626, 628-629, 631-632, 634-635, 637-638, 640-641, 643-644, 646-647, 649-650, 652-653, 655-656, 658-659, 661-662, 664-665, 667-668, 670-671, 673-674, 676-677, 679-680, 682-683, 685-686, 688-689, 691-692, 694-695, 697-698, 700-701, 703-704, 706-707, 709-710, 712-713, 715-716, 718-719, 721-722, 724-725, 727-728, 730-731, 733-734, 736-737, 739-740, 742-743, 745-746, 748-749, 751-752, 754-755, 757-758, 760-761, 763-764, 766-767, 769-770, 772-773, 775-776, 778-779, 781-782, 784-785, 787-788, 790-791, 793-794, 796-797, 799-800, 802-803, 804-805, 807-808, 810-811, 813-814, 816-817, 819-820, 822-823, 825-826, 828-829, 831-832, 834-835, 837-838, 840-841, 843-844, 846-847, 849-850, 852-853, 855-856, 858-859, 861-862, 864-865, 867-868, 870-871, 873-874, 876-877, 879-880, 882-883, 885-886, 888-889, 891-892, 894-895, 897-898, 900-901, 903-904, 906-907, 909-910, 912-913, 915-916, 918-919, 921-922, 924-925, 927-928, 930-931, 933-934, 936-937, 939-940, 942-943, 945-946, 948-949, 951-952, 954-955, 957-958, 960-961, 963-964, 966-967, 969-970, 972-973, 975-976, 978-979, 981-982, 984-985, 987-988, 990-991, 993-994, 996-997, 999-1000				

Denne tegningen kan ikke brukes uten tillatelse fra Skeie Bygg AS



TILTAKSHAVER	NORBOLIG AS, 7900 RØRVIK	Gr.	Bnr.
BYGGEPLASSADR.	SJØHAUGEN, 7900 RØRVIK	F.nr.	
HUSTYPE	BOBYGG - 20 STK		
TEGNING	SØKNADSTEGNING		
Bt BYGGtorget SKEIE BYGG AS TLF: 73 30 62 02 FAX: 74 38 62 03		DATE	11.01.2017
		REV. 1	TEGNET
		REV. 2	MAL
		REV. 3	TEGN NR
		REV. 4	ARKIV NR
		SK. Skieie	
		1:100	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 45**Adresse:** Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK**Referanse:** 54210189

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Sjøhaugen boligfelt
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

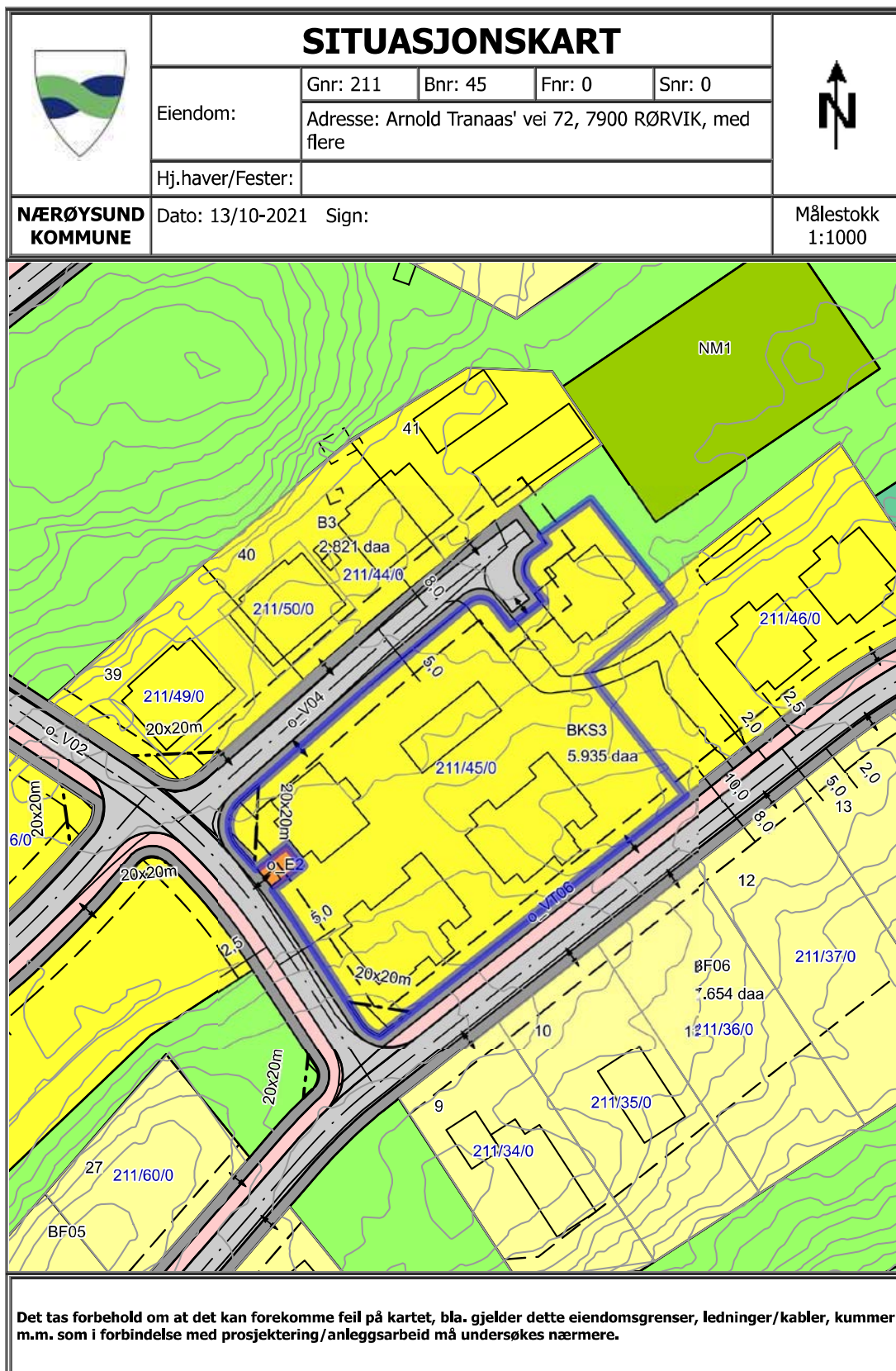
FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.







Rett kopi bekreftes: 

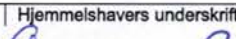
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurrent): Norbolig As		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 940782 Tinglyst: 26.06.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Jektløpet 79		
Postnummer: 7900	Poststed: Rørvik	
Fødselsnr./Org.nr. 920326536		
Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tranaastunet Borettslag	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919167831

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5050	Vikna	11	45		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	5050	Vikna	11	44	
	5050	Vikna	11	49+50	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 24.03.2025	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Beboere som bor på tomt med Gnr 11 Bnr 44 og beboere som bor på tomt med Gnr 11 og bnr 49 + 50 gis rett til å anvende seg av nedgravd avfallsløsning som Tranaastunet borettslag er eiere av og som er plassert på Gnr 11 Bnr 45.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

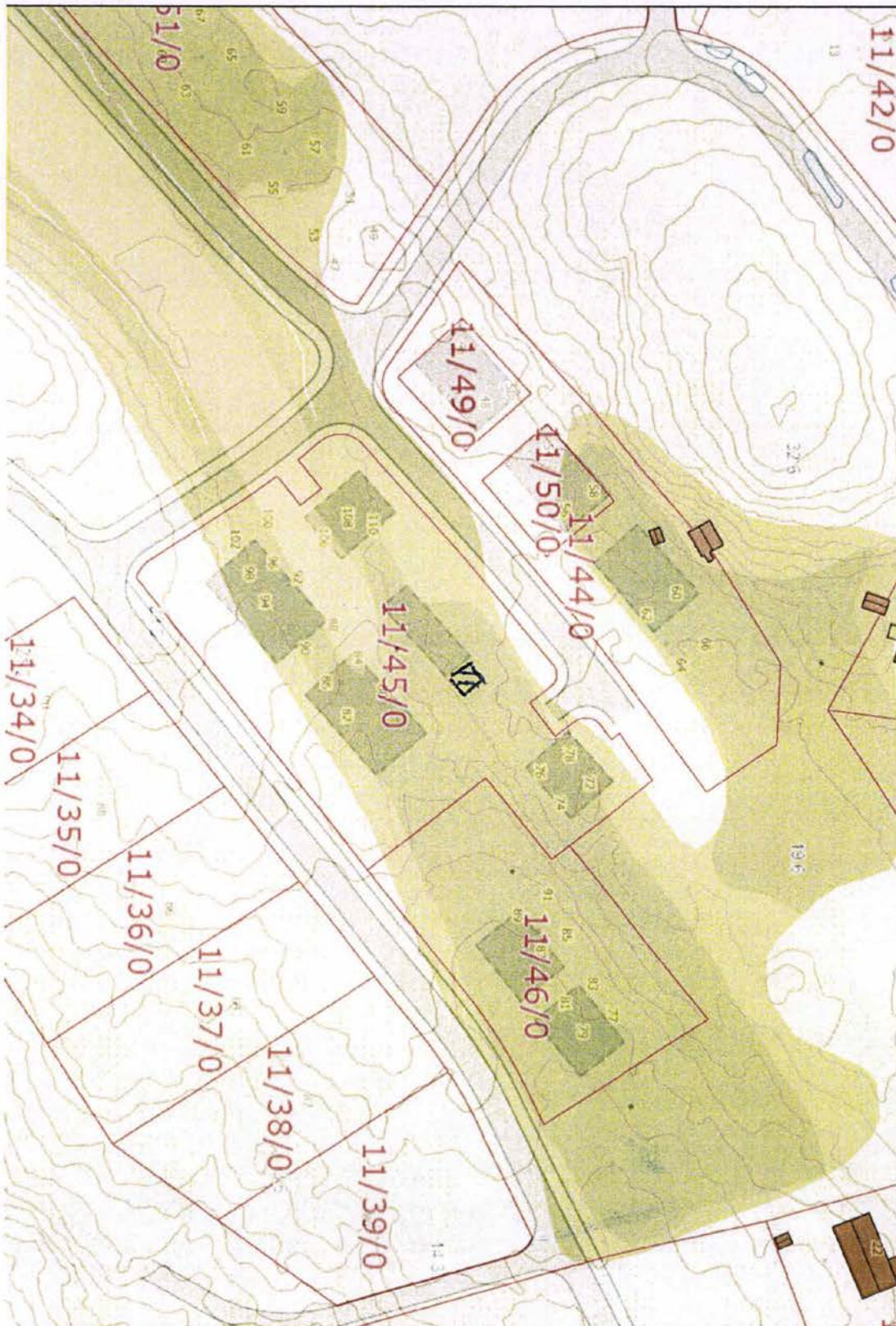
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Rørvik 2/6-18 *Seier Hø*

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

11 = område for rettighet



Side 1 av 1

Nabolagsprofil

Arnold Tranaas' vei 96

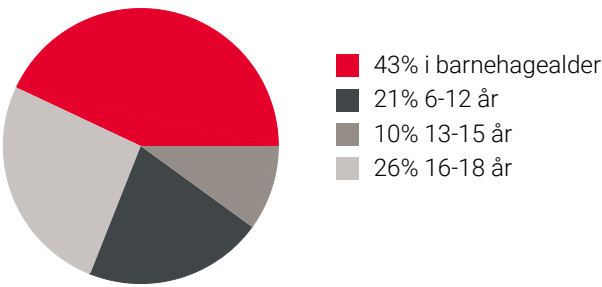
Offentlig transport

🚶 Sandvik vegdele Linje 660	5 min 0.5 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	5 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	7 min 4 km
Nærøysundet skole (1-7 kl.) 148 elever, 14 klasser	9 min 7.6 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	5 min 3.1 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	23 min 22.3 km

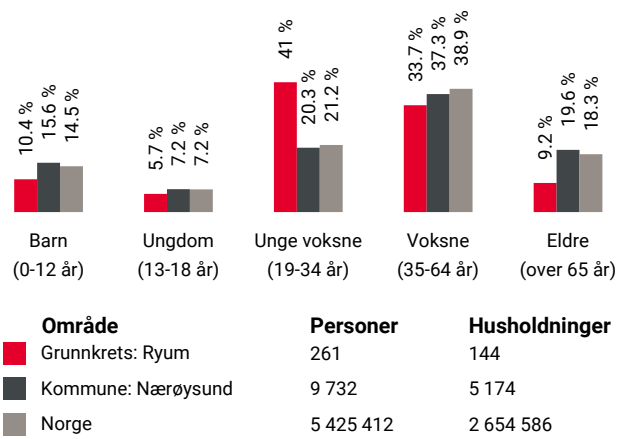
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Trio barnehager (1-5 år) 39 barn	5 min 2.8 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	5 min 3.1 km
Ril barnehage	6 min

Dagligvare

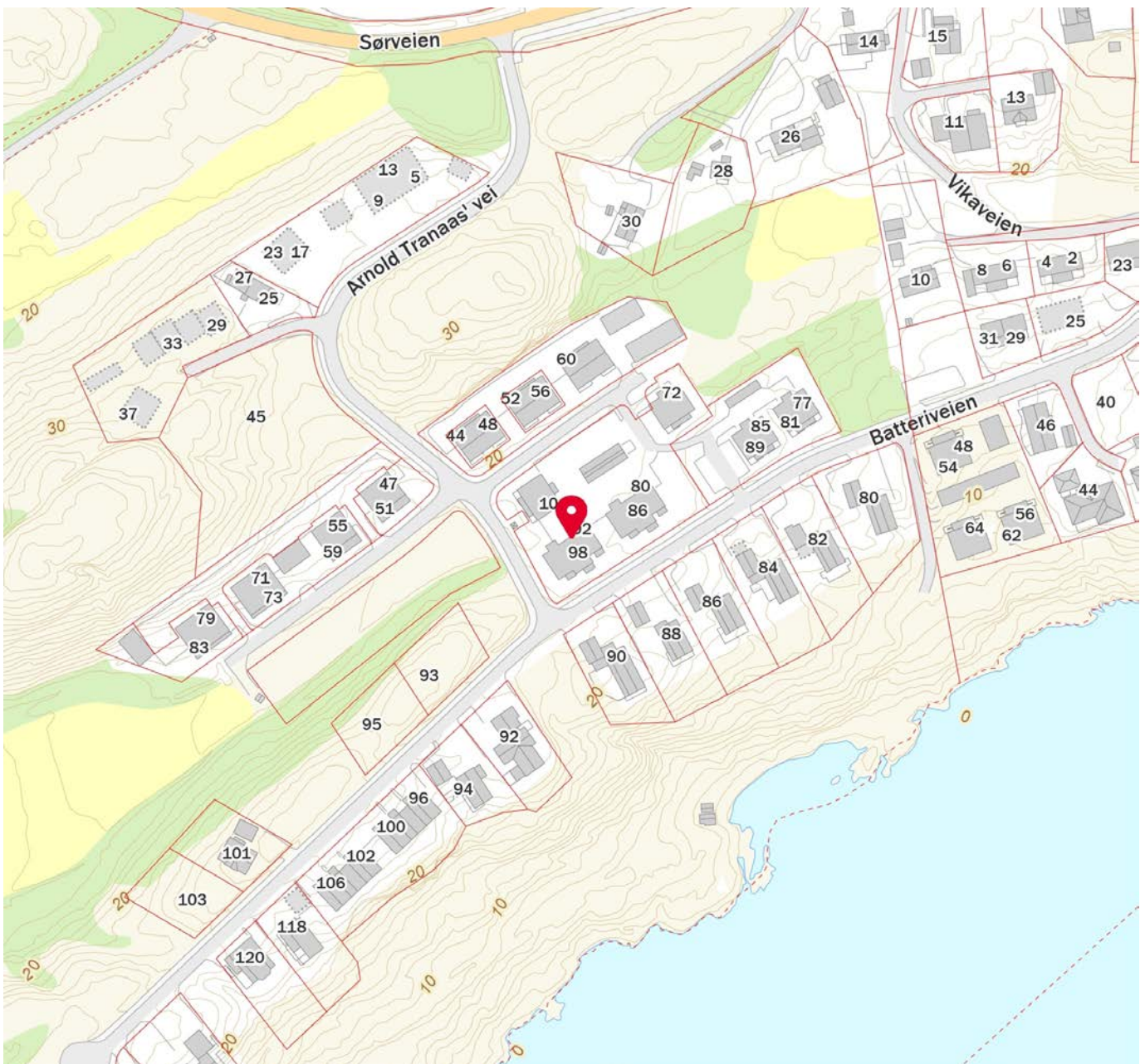
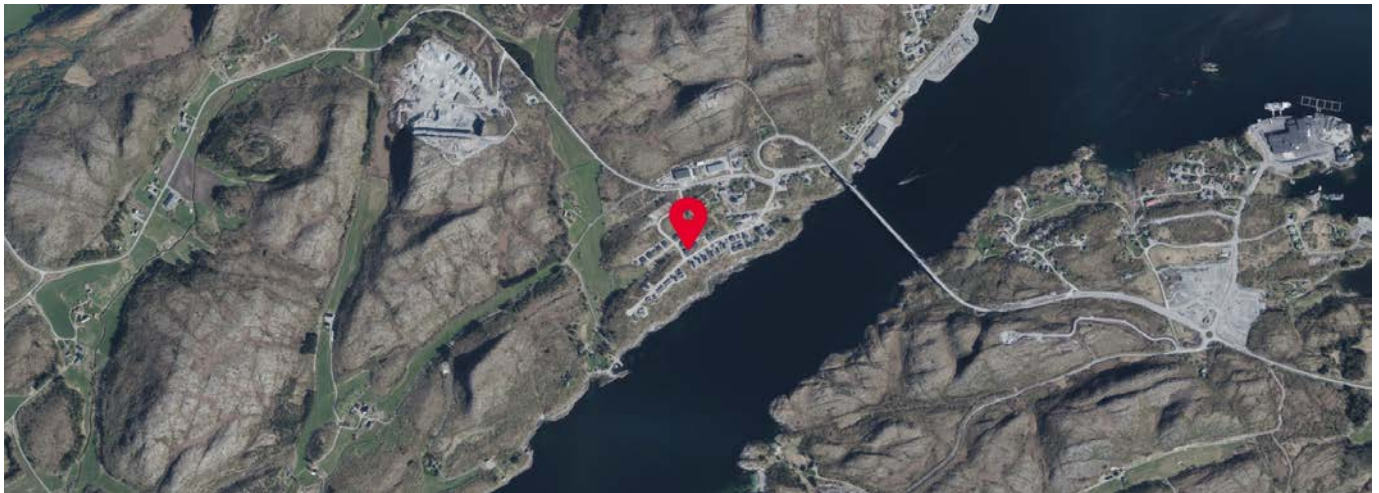
Kiwi Rørvik	4 min
Coop Extra Rørvik Post i butikk	4 min 2.8 km

Sport

⚽ Rørvik ungdomsskole Ballspill	4 min 2.6 km
⚽ Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 2.8 km
🏊 Ox Gym Rørvik	4 min
🏊 FAST Rørvik	4 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





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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Arnold Tranaas' vei 96
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

Telefon: 971 29 762
E-post: anniken.waago@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