



aktiv.

Nersanna 32, 7790 MALM

**Malm sentrum - 3 roms leilighet i toppetasje. Heis og garasje. Sjøutsikt og solrikt. Mye inkl. i fellesutgiftene**



Eiendomsmegler

## Georg Høin

**Mobil** 990 00 004

**E-post** georg.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 509 487,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 460 727,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 808,-  
**Selger:** Petter Kristoffersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 69/90 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 708, bnr. 2  
**Snr.** 3  
**Andelsnr.:** 6  
**Oppdragsnr.:** 1708240284

# Din nye bolig?

Velkommen til denne fine leiligheten!

Prisgunstig og fin leilighet med 2 soverom, god standard, heis og garasje. Romslig og solrik balkong med flott sjøutsikt. Kun et steinkast fra daglivarebutikk, sjøen og turstier.

Leiligheten er i 2024 moderniserte med nye overflater på vegger. Pent flislagt bad og lyst moderne kjøkken.

TG1: 11 stk

TG2: 3 stk

TG3: 0 stk

Inkludert i fellesutgiftene:

TV/internett, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, strøm fellesarealer, drift heis og diverse.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	45
Energiattest .....	50
Nabolagsprofil .....	55
Ferdigattest .....	57
Boligrapport fra forretningsfører .....	58
Vedtekter for borettslaget .....	60
Husordensregler for borettslaget .....	66
Innkalling til ordinær generalforsamling .....	74
Protokoll fra ordinær generalforsamling .....	88
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Bod i fellesareal, garasje i rekke

#### 2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Leilighet

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Beliggende i Malm sentrum. Steinkast fra daglivarebutikk. Kort veg til skole, barnehage og bussholdeplass.

### Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og leilighetsbebyggelse.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage:

- Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) ca. 11 min gangavstand (0,8 km)

Skole:

- Malm skole (1-10 kl.) ca. 11 min gangavstand (0,8 km)
- Steinkjer vgs ca. 24 min kjøretur (24,8 km)
- Mære landbruksskole ca. 33 min kjøretur (36,2 km)

## **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

- Malm ca. 100 meter

Linje: 630

Tog:

- Steinkjer stasjon ca. 22 min kjøretur (24 km )

Linje: F7, R70

Fly:

- Namsos lufthavn ca. 56 min kjøretur (63 km)
- Trondheim lufthavn (Værnes) ca. 1 time og 40 min kjøretur (112 km)

## **Bygningssakkyndig**

Lars Brattsti

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Leilighet i 2 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje i fellesanlegg på 16 m<sup>2</sup>.

Registrerer skade på deksel på portåpner og svertesopp på innsiden av garasjeport og under taktro. Begrenset lufting i garasje. Garasjen er ikke videre vurdert eller omtalt i rapporten.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 04.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Maling av vegger i stue, kjøkken og gang.

### **Innhold**

2. etasje: gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod

U. etasje: Bod i fellesareal

### **Standard**

Gang: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Garderobeskap.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder, sikringssskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Stue: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger.

Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over

stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med

innfellbare dusjdører, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører:

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Ved tidligere befarings ble det registrert fuktskade i nedre del av balkongdør. Eier har montert blikk i nedre del av dør, blikket er løst. Døren er fortsatt fukting i nedre del.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av terrassedør må påregnes over tid.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Registrerer opptil 15 mm på stue/kjøkken/gang. TG 1. Registrerer stedvis høy slitasjegrad på overflater på parkett i stue/kjøkken/gang.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på parkettgulv.

Membran, tettesjikt og sluk:

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Registrerer bruk av membran ved avløpsrør til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

Ingen bygningsdeler har fått TG3

Takstmann opplyser følgende:

Bod i underetasje:

Bod på ca 5,5 m<sup>2</sup>.

Ved forrige befaring ble det registrert stående vann på gulv.

Fuktskader på vegger i bod.

Selger opplyser at borettslaget er ansvarlig for fellesområdet hvor bod er plassert.

Styreleder opplyser om at det jobbes med å løse problemet.

Ved siste befaring registreres det ikke stående vann, kun saltutslag på vegger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 04.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt 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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

2024: Oppmaling stue/kjøkken/gang.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Garasje i fellesanlegg følger leiligheten.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP1136328

**Diverse**

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

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

**Energikarakter**

E

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 950 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.



**Formuesverdi primær**

Kr 560 931

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 131 539

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 8 808,- pr. måned inkluderer drift, vedlikehold, renhold fellesareal, TV/Internett, bygningsforsikring, energi i fellesareal, kommunale avgifter, samt renter og avdrag fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr. 8 808,-

Renter på fellesgjeld: kr. 1 663,-

Fellesutgifter: kr. 3 077,-

Forsikring og eiendomskatt: kr. 906,-

Avdrag på fellesgjeld: kr. 2 535,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 627,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 808

**Andel Fellesgjeld**

Kr 509 487

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
30.10.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Långiver:

Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 30.10.2024: kr. 3 255 056,-

Andel av saldo: kr. 509 487,-

Første termin/første avdrag: 01.06.2024 ( siste termin 01.05.2039 )

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 2 535

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 3 077

**Andel fellesformue**

Kr 27 250

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

**Borettslaget**

**Borettslagsnavn**

Nersanna Terrasse Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988256579

**Andelsnummer**

6

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Långiver:

Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 30.10.2024: kr. 3 255 056,-

Andel av saldo: kr. 509 487,-

Første termin/første avdrag: 01.06.2024 ( siste termin 01.05.2039 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

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

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Kjæledyr er tillatt hvis det ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett av dyr i borettslag.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det henvises til husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bomidt

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 708, bruksnummer 2, seksjonsnummer 3, festenummer 1 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 6 i Nersanna Terrasse Borettslag med orgnr. 988256579

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/708/2/3/1:

18.08.1988 - Dokumentnr: 5326 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,600

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE PRIORITETSBEST. PANT FOR FORFALT

FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5006 Gnr:708 Bnr:2 Fnr:1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2005 - Dokumentnr: 2799 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 736/946

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.07.2005.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.07.2005.

### **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**

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sanna datert 20.04.2006 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 bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om



budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

950 000 (Prisantydning)

---

509 487 (Andel av fellesgjeld)

---

1 459 487 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 460 727 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 467 927 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 470 727 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 875 Overtakelse

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

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

Totalt kr: 63 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Georg Høin

Eiendomsmegler

georg.hoin@aktiv.no

Tlf: 990 00 004

**Ansvarlig megler**

Georg Høin

Eiendomsmegler

georg.hoin@aktiv.no

Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

07.11.2024





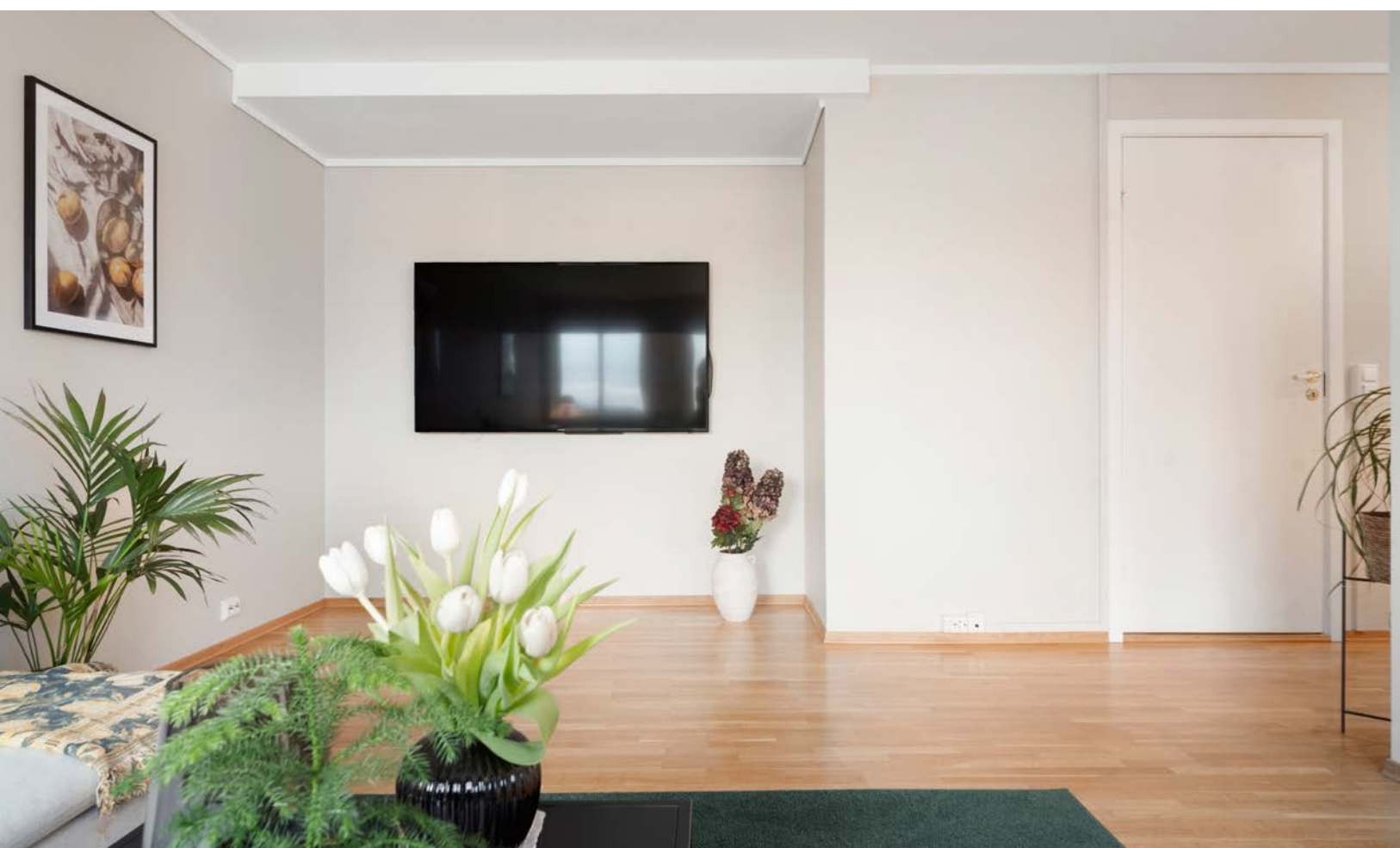




















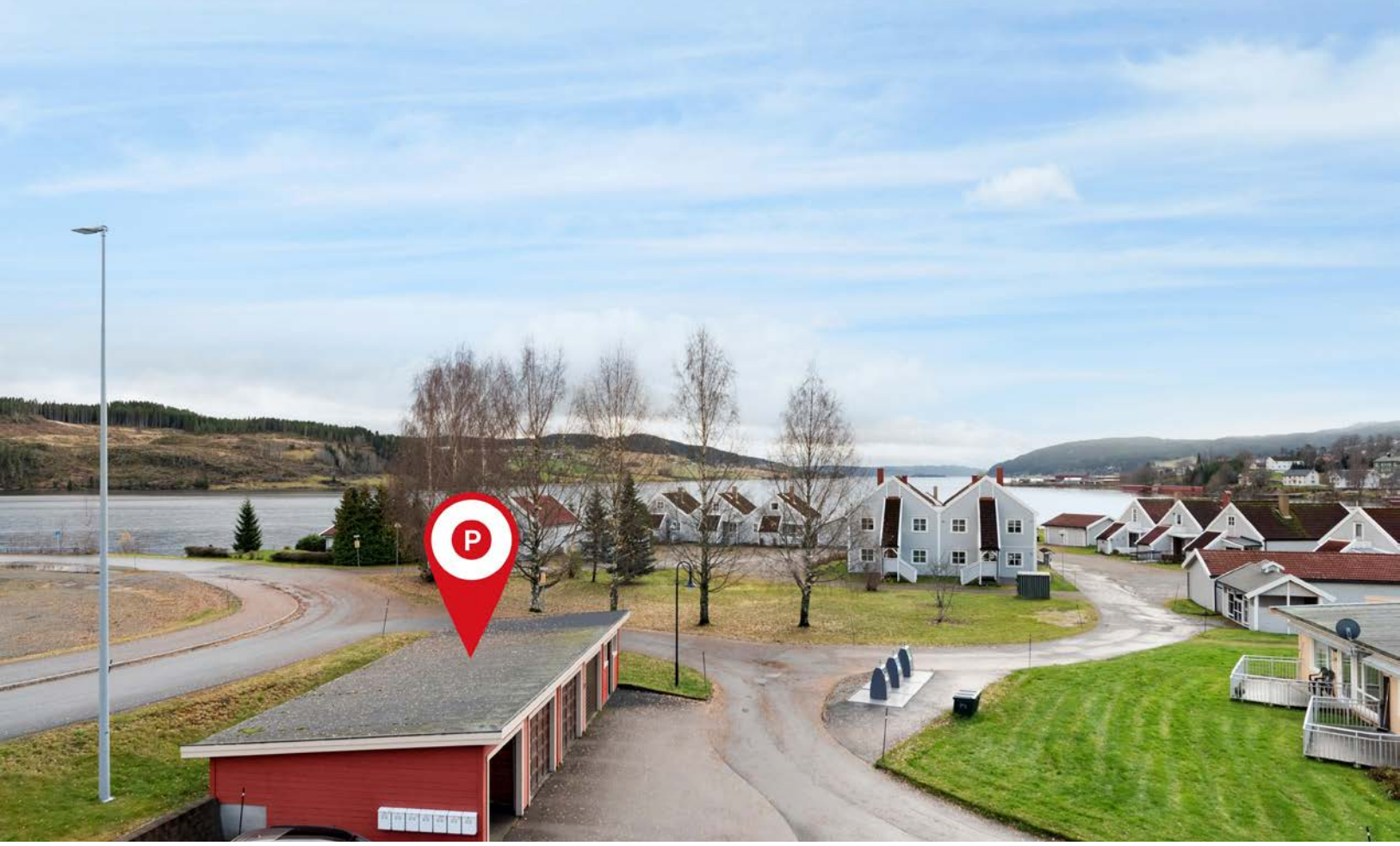










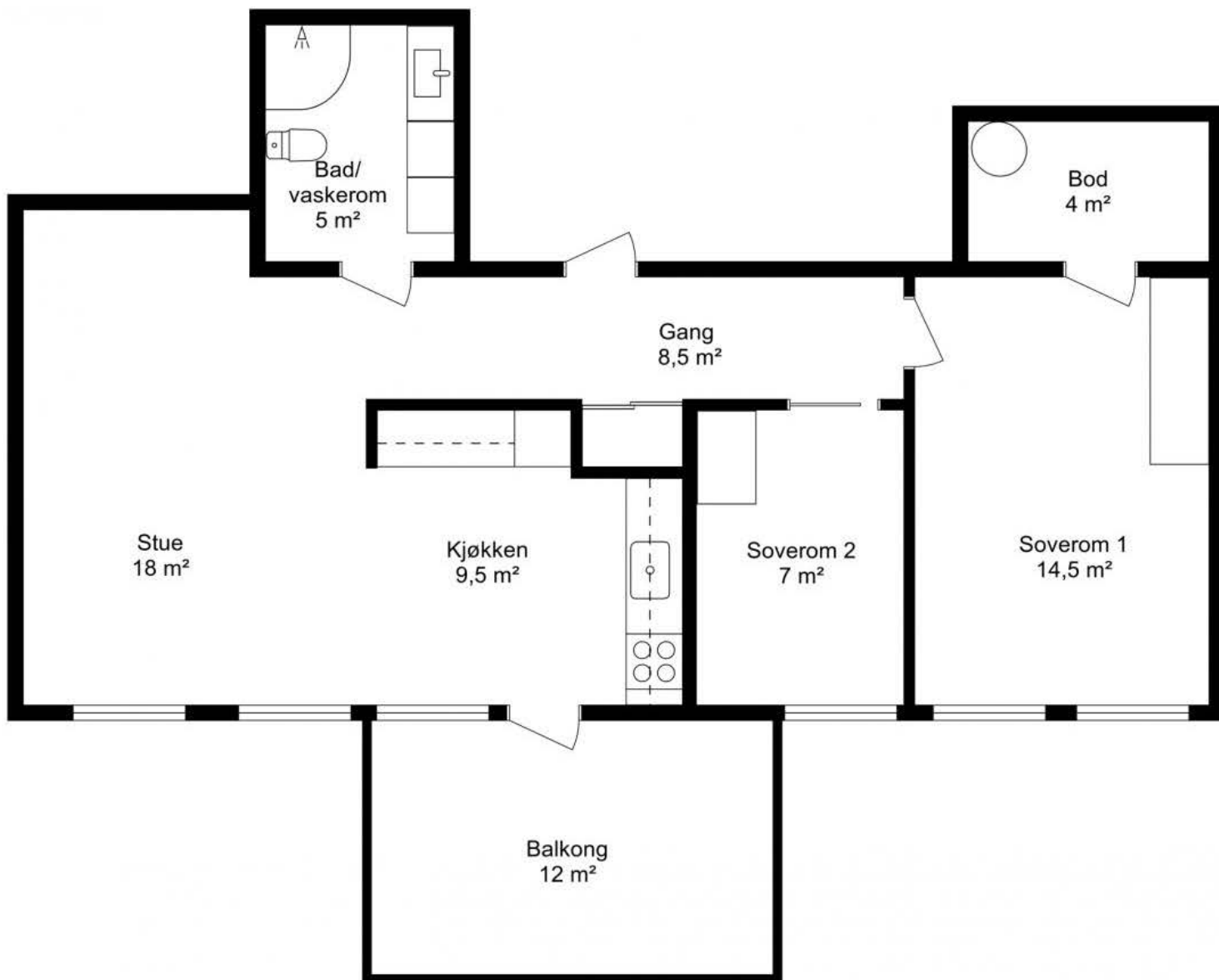






# Nersanna 32 anr 6

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Vedlegg

# Nersanna 32

## 7790 MALM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 90 m<sup>2</sup>

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24706>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.  
Ved tidligere befaring ble det registrert fuktskade i nedre del av balkongdør.  
Eier har montert blikk i nedre del av dør, blikket er løst.  
Døren er fortsatt fukting i nedre del.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av terrassedør må påregnes over tid.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.  
Registrerer opptil 15 mm på stue/kjøkken/gang. TG 1.  
Registrerer stedvis høy slitasjegrad på overflater på parkett i stue/kjøkken/gang.

##### Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på parkettgulv.

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Registrerer bruk av membran ved avløpsrør til servant.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Våtrom

##### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig/ betongvegger.  
Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.11.2024

Rapportdato  
6.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Petter Kristoffersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Lars Brattsti      Telefon: 91645125  
Firma: Takst-forum Trøndelag      Epost: lars@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten , 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Nersanna 32, 7790 Malm  
Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 708      Bruksnr: 2      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 6      Leilighetsnr:  
Byggeår: 2005 - Innhentet tidligere salgsopp-gave. Bygningen renoverert/ombygd i 2005. Opprinnelig byggeår ukjent.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Bod i underetasje:

Bod på ca 5,5 m<sup>2</sup>.

Ved forrige befarings ble det registrert stående vann på gulv.

Fuktskader på vegger i bod.

Selger opplyser at borettslaget er ansvarlig for fellesområdet hvor bod er plassert.

Styreleder opplyser om at det jobbes med å løse problemet.

Ved siste befarings registreres det ikke stående vann, kun saltutslag på vegger.

Garasje i fellesanlegg på 16 m<sup>2</sup>.

Registrerer skade på deksel på portåpner og svertesopp på innsiden av garasjeport og under taktro. Begrenset lufting i garasje.

Garasjen er ikke videre vurdert eller omtalt i rapporten.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Oppmaling stue/kjøkken/gang.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	12
U. etasje	21	0	21	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>69</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	65	4	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.	Bod
U. etasje	21	0	21		Bod i fellesareal. Garasje i rekke.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>65</b>	<b>25</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd på rekkverk.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2 lags glass. Malt inngangsdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Ved tidligere befaring ble det registrert fuktskade i nedre del av balkongdør. Eier har montert blikk i nedre del av dør, blikket er løst. Døren er fortsatt fukting i nedre del.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av terrassedør må påregnes over tid.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Registrerer opptil 15 mm på stue/kjøkken/gang. TG 1. Registrerer stedvis høy slitasjegrad på overflater på parkett i stue/kjøkken/gang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes tiltak på parkettgulv.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Fuktmerker på parkettgulv ved kjøleskap. Tilstandsvurdert under etasjeskille.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert.	

## 6.5 Lovlighet

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



Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 05.07.2005.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
 Det er ikke registrert avvik.  
 Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.  
 Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Det er ikke registrert avvik.  
 Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.  
 Resterende er borettslaget sitt ansvar.  
 Det opplyses at vannrør til kjøkken har frosset ved lave temperaturer.  
 Ikke skjedd i tiden selger har eid leiligheten.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringskap er plassert i bod.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
ca 115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder nærmer seg 20 år. Ingen avvik registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Ingen registrerte avvik.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Registrerer bruk av membran ved avløpsrør til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servantskap, klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei



**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig/ betongvegger. Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.12 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240284	
<b>Selger 1 navn</b>	
Petter Kristoffersen	
<b>Gateadresse</b>	
Nersanna 32	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MALM	7790
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Petter Kristoffersen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	Sp1136328

Document reference: 1708240284

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PK

1

- 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, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

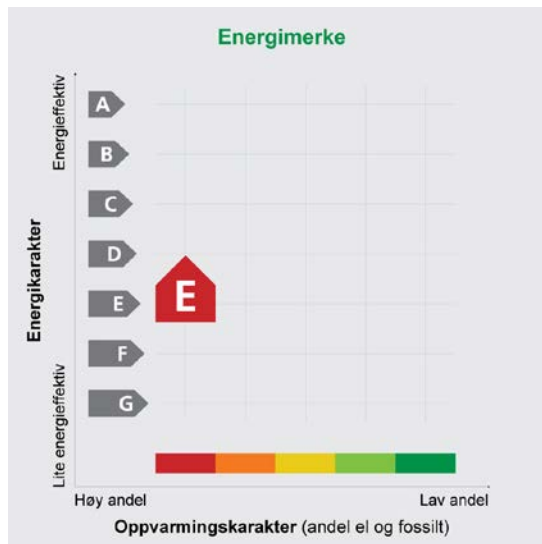
Document reference: 1708240284

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Kristoffersen	120aaa69a668a6bf3c32564 42cd498b519254e5b	31.10.2024 14:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240284

- 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	Nersanna 32
Postnr	7790
Sted	Malm
Leilighetsnr.	
Gnr.	708
Bnr.	32
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1426309
Dato	03.08.2022



Innmeldt av Lars Brattsti

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk: 7 200 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

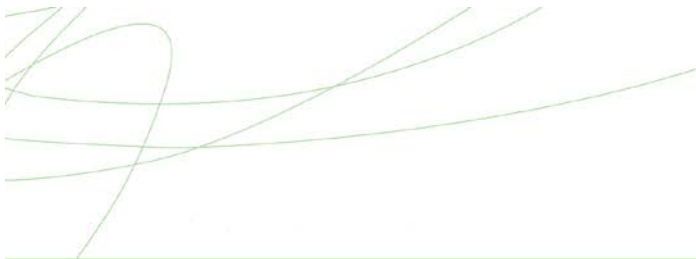
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggeår:</b>	2005	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong	
<b>BRA:</b>	69	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei	
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



# Nabolagsprofil

Nersanna 32

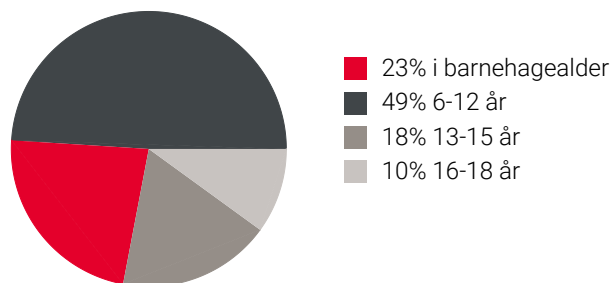
## Offentlig transport

🚶 Malm Linje 630	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	22 min 🚶 24.1 km
✈️ Namsos lufthavn	56 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 41 min 🚶

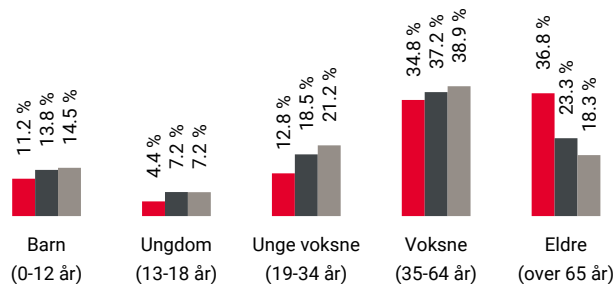
## Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 207 elever, 11 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	24 min 🚶 24.8 km
Mære landbruksskole 165 elever	33 min 🚶 36.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Ressem	252	141
🟤 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)	11 min 🚶
56 barn	0.8 km

## Dagligvare

Coop Prix Malm	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km

## Sport

🏃 Malm skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏃 Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	14 min 🚶 1 km
🏃 Care Treningssenter Steinkjer	24 min 🚶
🏃 3T-Steinkjer	24 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tryk på selvrapporteringsskjema

<p><b>Kommune</b> VERKAN</p>		<p><b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningeloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1</p>																									
<p>Ansvorig søker (navn, adresse) Lyngstad Arkitekter AS Jakob Werdemanns g. 8 7713 STEINKJER</p>		<p>Tilskalder (navn, adresse) Klima &amp; Automatik AS 7790 MALM</p>																									
<p>Ferdigattest er gilt for</p> <table border="1"> <tr> <th>Bygningstypen</th> <th>Øst</th> <th>Øst</th> <th>Fester</th> <th>Bekjenn.</th> </tr> <tr> <td>Tjunos.1 / Versanna 32</td> <td>8</td> <td>2</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>				Bygningstypen	Øst	Øst	Fester	Bekjenn.	Tjunos.1 / Versanna 32	8	2	1															
Bygningstypen	Øst	Øst	Fester	Bekjenn.																							
Tjunos.1 / Versanna 32	8	2	1																								
<p><b>Søknadskategori</b> Følgende bygges an Ombussing / bruksendring fra kontor til boligformål</p>																											
<p>Utvalgt etter av 1.06.05</p>		<p>FORMANNSSKAPET Kontrollansvarlig Lyngstad Arkitekter AS / Lomnum Bygg AS</p>																									
<p><b>Merknader</b></p>		<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har søgt for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat. I samsvar med tilstøtelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningeloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk før annet formål enn det tiltaket er fastsett for (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tilstøtelse (jfr. pbl § 93).</p> <p>Ingen</p>																									
<p><b>Underskrift</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Sted</th> <th>Dato</th> <th>Stempel/underskrift</th> </tr> <tr> <td>Malm</td> <td>05.07.05</td> <td>VERKAN KOMMUNE Kjetil Kvittem</td> </tr> </table>				Sted	Dato	Stempel/underskrift	Malm	05.07.05	VERKAN KOMMUNE Kjetil Kvittem																		
Sted	Dato	Stempel/underskrift																									
Malm	05.07.05	VERKAN KOMMUNE Kjetil Kvittem																									
<p><b>Kopie sendt til</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Funksjon</th> <th>Navn</th> <th>Adresse</th> </tr> <tr> <td>Ansvarl. utv.</td> <td>Lomnum Bygg AS</td> <td>7790 MALM</td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Eier/Lomnum Bygg AS</td> <td>7729 STEINKJER</td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Funksjon	Navn	Adresse	Ansvarl. utv.	Lomnum Bygg AS	7790 MALM	Funksjon	Eier/Lomnum Bygg AS	7729 STEINKJER	Funksjon			Funksjon			Funksjon			Funksjon			Funksjon		
Funksjon	Navn	Adresse																									
Ansvarl. utv.	Lomnum Bygg AS	7790 MALM																									
Funksjon	Eier/Lomnum Bygg AS	7729 STEINKJER																									
Funksjon																											
Funksjon																											
Funksjon																											
Funksjon																											
Funksjon																											



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 30.10.24 Side 1 av 2

Nersanna Terrasse Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 55/6	<b>Fødselsdato eier:</b>
NERSANNA 32	<b>Type:</b> Borettslag	
7790 MALM	<b>Eiere:</b> Petter Kristoffersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 256 579	<b>Andelsnr:</b> 6	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>8 808</b>	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	1 663
	Fellesutgifter	3 077
	Forsikring og eiendomskatt	906
	Avdrag på fellesgjeld	2 535
Tilleggsytelser:	TV/Internett	627

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	509 486	Gjeld siste årsoppg.:	422 798
Klient ajourf. lån:	3 255 055,76	Klient gj. s. årsoppg.:	2 880 040

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44841725678, Aasen Sparebank  
 Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Rentesats per 30.10.2024: 5.95% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 175  
 Saldo per 30.10.2024: 3 255 056  
 Andel av saldo: 509 487  
 Første termin/første avdrag: 01.06.2024 ( siste termin 01.05.2039 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Even Strømhaug  
 Adresse: NERSANNA 32  
 Postnr/-sted: 7790 MALM  
 Telefon: Mob.: 94970247  
 E-post: lolin@broadpark.no  
 Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at borettslaget har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med borettslaget/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

**5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2024**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2022**

Annen formue:	27 250	Gjeld:	445 593	Andre inntekter:	22
		Utgifter:	5 404		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 6		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2005  
 Gårds/bruksnr: 8/2  
 Bygningstype: LAVBLOKK  
 Feste/eiet tomt: Eiet  
 Tomteareal: 2000

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf  
 Polisnr: SP1136328

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 30.10.24 Side 2 av 2

Nersanna Terrasse Borettslag

**Vår ref.:** 55/6**Fødselsdato eier:**

NERSANNA 32

**Type:** Borettslag

7790 MALM

**Eiere:** Petter Kristoffersen**Organisasjonsnr:** 988 256 579**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.06.2005

SSBnr: H0201

Etasje: 3

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Ja

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ( )

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 3-roms 3 etg 70 m2

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Andel BBL

Fasiliteter:

Forhåndsprøving kr.6 500,- Boliginfo kr.4 000,- Eierskiftegebyr kr.5500,- Eierskiftegebyr familie kr.1500,-

Foretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

## **Vedtekter**

for Nersanna Terrasse Borettslag org nr 988 256 579

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.04.2005, endret den 24.04.2014, 11.03.2020

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Nersanna Terrasse 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**

- (1) Borettslaget ligger i Verran kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 500,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

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

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.



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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

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

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

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# HUSORDENSREGLER

## BANKEN TERRASSE BORETTSLAG

### 1 Innledning, hvorfor ordensreglene?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige – enten vi bor i 3-roms eller 4-roms leilighet. Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov.

Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for best mulige bomiljø – selv om de enkelte tilfeller ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft!

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen den enkelte leilighet og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin leilighet, fellesgarasjen og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer de andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamling.

## 2 Ansvar og omfang.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets leiligheter. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## 3.Fellesgjeld, fellesutgifter og husleie

Hver andelseier bærer ansvaret for sin individuelle andel av Borettslagets fellesgjeld inkl påløpne renter. Ved første gangs salg er fellesgjelden som er finansiert i husbanken lik for alle leilighetene, uansett leilighetenes størrelse. Prisforskjellen på de ulike leilighetene løses ved varierende størrelse på innskuddene.

Ved opptak av ny fellesgjeld, f.eks. til utvendig vedlikehold eller andre fellestiltak fordeles ansvaret for den nye fellesgjelden forholdsmessig ut fra størrelsen på leilighetene ekskl. uteboder og felles parkering, etter følgende brøk:

- Treroms leilighet...(75m<sup>2</sup>): 75/640
- Fireroms leilighet (95 m<sup>2</sup>): 95/640

Hver enkelt andelseier står fritt til å betale ned helt eller delvis sin andel av fellesgjelden.

Borettslagets felles utgifter fordeles mellom andelseierne etter samme brøk som overfor.

Styret fastsetter minimum husleiekostnader for hver andelseier til nødvendig dekning for nedbetaling av fellesgjeld, betaling av fellesutgifter og ev. avsetning til framtidige vedlikeholdsutgifter. Hver enkelt andelseier kan etter eget ønske betale mer enn dette som ekstra nedbetaling av hans andel av fellesgjelden.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

## 4 Strømforbruk

Hver leilighet har egen strømmåler. Strømforbruk for fellesareal og fellesanlegg, fordeles og belastes de enkelte andelseiere ut fra avlest forbruk ut fra brøk som i punkt.3. Det vil bli montert egen måler for garasjelegget.

## 5. Forsikringer.

Forsikring av eiendommen samt ansvarsforsikring som boligeier er borettslagets ansvar. Innboforsikring er hver enkelt andelseier sitt ansvar.



## 6 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet herunder den enkeltes tildelte utebod påhviler fullt ut for egen regning den enkelte andelseier.

For vann- og avløpsledninger regnes andelseieren forpliktelse fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og for elektriske ledninger regnes forpliktelsen fra og med bruksenhetens sikringer i felles strømskap i heisrommet.

Dører og vinduer samt balkonggulv til den enkelte bruksenhet vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Herfra er unntatt utvendig beising/maling som regnes som en felles vedlikeholdssak.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, heisanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapper og inngangsdører til heisrommet er borettslagets ansvar.

Vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på de som har garasje, men søppelbod er et fellesansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos andelseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre og kreve kostnadene dekket av andelseieren.

## 7 Veggdyrskontroll

Andelshaver må straks melde fra til borettslagets styre dersom han blir oppmerksom på veggdyr, kakerlakker, biller o.l. i leiligheten. Hvis det påvises slikt utøy i leiligheten, må eier for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelshaver ikke foretar nødvendig desinfeksjon har borettslagets styre anledning til å iverksette nødvendige tiltak og kreve kostnadene dekket av andelshaveren.

## 8 Renhold av heisrom, fellesareal

Gulv i heis rom skal vaskes minst 1 gang pr. uke. Hver leilighetsinnehaver er ansvarlig for at gulvet på egen etasje samt trappen ned til neste etasje blir vasket i de uker den enkelte er satt opp.

Tak og vegger i heis rom vaskes bare etter nærmere orientering fra borettslagets styre, og da som fellesinnsats.

Vis hensyn ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, støvler o.l. i fellesareal.

## 9 Hensyn til de øvrige beboerne

Stereoanlegg, radio, TV, video, musikkinstrumenter m.m. må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret.

Snekring, hamring o.l. samt bruk av bormaskin, elektrisk sag o.l. må ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på vanlige hverdager – og ikke etter kl.18.00 på lørdager eller dager før høytids-/helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted. Generelt skal det være ro i leilighetene, balkonger og utenom hus området mellom kl. 23.00 og 07.00. Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer (over/under og på sidene) varsles om dette på forhånd.

## 10 Bruk av leiligheten.

Leilighetens ventilasjonsanlegg, herunder kjøkkenavtrekk skal alltid holdes i drift for å unngå kondensskader.

Andelseier skal påse at leiligheten alltid er tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting o.l. slik at vann- og avløpsledninger ikke kan bli frostskaadet.

Gjenstander som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i klosett, sluker eller andre avløpsledninger.

## 11 Låsing.

Hver andelshaver tildeles tre like nøkler som går til alle tre låsene.

Inngangsdør til hver leilighet er hver enkelt andelshavers ansvar. Disse dørene har individuelle lås. Det skal leveres tre nøkler til hver andelshaver.

Kostnader med vedlikehold og gjenskaffe nøkler er hver enkelt andelseiers ansvar.

## 12 Tørking/banking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. over balkongrekkverk eller vindu med nabo under seg.

## 13 Beplantning på balkonger, svalganger, rekkverk o.l.

Blomsterkasser o.l. skal være beplantet på en slik måte at ingen andre sjeneres av vekstene. Blomsterkasser på rekkverk, vegger o.l. skal festes forsvarlig. Det kreves spesiell varsomhet med hensyn til vann på terrassegulvet innerst ved husveggen. Snø og is må fjernes slik at skade ikke



oppstår. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på balkong.

#### 14 Utelys utenfor leilighetene

Utelys bør være tent etter mørkets frembrudd.

#### 15 Søppel og annet avfall

Søppelsjaktene/søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles. Det må ikke settes søppel ved siden av kassene. Alt søppel må sorteres og pakkes forsvarlig etter retningslinjer fra renovasjonsselskapet.

#### 16 Fellesantenneanlegg

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private parabolantenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke.

#### 17 Bruk av fellesområder

Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde eller annet stengsel. Den enkelte bruker av de felles uteområdene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler. Fellesarealene ute kan brukes til vanlig lek.

#### 18 Dugnad på borettslagets eiendom

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom. De som har særlige grunner til å slippe dugnad skal av styret innrømmes slikt fritak mot å betale et beløp fastsatt av styret.

#### 19 Bilkjøring innen borettslagets område

Bilkjøring på området ved bygget bør foregå med forsiktighet og sakte fart.



## 20 Parkering

Alle leiligheter i borettslaget er tildelt én garasje plass hver. To av biloppstillingsplassene har plass for rullestol ved siden av bil. Disse biloppstillingsplassene skal tildeles de leiligheter med beboere som har slikt behov. Styret avgjør hvem som skal ha biloppstillingsplass for bevegelsehemmede.

Eventuelle ytterligere biler i familien må ikke parkeres slik at gjesteparkeringen fortreges. I garasjeanleggene er det strengt forbudt å oppbevare bensin utenom i bilens faste tank. Det er heller ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanlegget.

## 21 Gjesteparkering

Utvendig gjesteparkeringen kan fritt benyttes av gjester i borettslaget for inntil 3 døgn. Parkering utover dette kan gis for inntil én måned om gangen. Slik tillatelse kan gis av styret.

All kjøring og parkering på borettslagets område foregår på eget ansvar.

## 22 Hund, katt o.l.

Kjæledyr er tillatt hvis det ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Innehaver av kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område eller dets omgivelser.

Det er ikke tillatt å forlate hund i, eller utenfor leiligheten, og som bjeffer til ulempe for omgivelsene. Fastbundet hund kan uansett ikke forlates uten tilsyn på ute områdene.

Ved gjentatte klager fra øvrige beboere og etter styrets skriftlige advarsel, uten at forholdet er brakt i orden, kan styret kreve at innehaveren kvitter seg med kjæledyret i løpet av maksimalt én uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett av dyr i borettslaget.

## 23 Skade på borettslagets eiendom

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger, unødvendig hulltaking o.l.) kan ikke utføres uten etter skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

## 24 Grilling i friluft

Grilling i friluft må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Bruk av tennvæske frarådes. Faren for brann i forbindelse med grilling må vises spesiell oppmerksomhet.

## 25 Vaktmesterordning

Borettslaget styret kan engasjere vaktmester, eventuelt inngå avtale med enkelte av beboerne for å ivareta nærmere angitte vaktmestertjenester. Som borettslagets engasjerte tjenestemann har vaktmesteren den myndighet som tilligger oppgaven, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine oppgaver. Vaktmesteren skal helst ikke forstyrres utenfor avtalte kontakttider, med mindre det gjelder uoppsettelige gjøremål. Skriftelige beskjeder kan legges i vaktmesterens postkasse.

## 26 Sanitæranleggene/ ventilasjonsanleggene

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Annen type papir, herunder tørkepapir, bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (utfortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosett, sluk eller andre avløpsrør. Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. ( Er oppgitt i egen dokumentasjon for hver leilighet.).

## 27 Vanning

Havevannslange skal være tilkopleet fra vår (01. mai) til høst (01. oktober) slik at alle får anledning til å vanne. Det er en stk utvendig krane ved hovedinngang i første etasje samt en stk ved inngang i underetasje. Alle plikter å rette seg etter eventuelle vanningsrestriksjoner, og eventuelle rotasjonsordninger fastsatt av styret, for fordeling av vannslanger.

Alt vannforbruk går over felles vannmåler, belastes borettslaget, inkluderes i husleien og fordeles på andelshaverne ut fra leilighetenes størrelse etter brøk oppgitt i pkt. 3

## 28 Henvendelse til styret i borettslaget

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig til styrets formann. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

**29 Bygningsmessige forandringer, fastmonteringer o.l.**  
Hver andelseier har ikke anledning til å foreta bygningsmessige forandringer som kan påvirke forskriftsmessige krav, f.eks. lydisolering, brannkrav, bæremessige forhold, varmeisolering, fukt, tetthet o.s.v.

Montering av markiser, plattinger, tremmer, levegger o.l. kan ikke gjøres uten styrets godkjenning. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal styre påse at harmoni og estetikk blir ivaretatt gjennom samordning og godkjenning av typer, farver o.l.

I forhold til Plan & Bygningslovgivningen og bygningsmyndighetene, er borettslaget å anse som tiltakshaver.

### **30 Leiekontrakten**

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektsbestemmelser om framleie samt reglene om husleieinnbetalinger i dette reglement.

### **31 Endring av husordensreglene**

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

\*\*\*\*\*

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.04.05

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Nersanna Terrasse Borettslag. Generalforsamlingen avholdes hjemme hos Lasse Lindstrøm **torsdag 04.04.2024**, klokken **18:00**.

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

#### 1.2 Valg av møteleder

#### 1.3 Valg av referent

#### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

### 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 19 000,- til styreleder.

**Forslag til vedtak:**



## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Lasse Lindstrøm - til 2025  
Styremedlem: Merethe Lindstrøm - til 2024  
Styremedlem : Even Strømhaug - til 2025  
Varamedlem: Linda Strand - til 2024  
Varamedlem: Randi Hansen - til 2024

### 4.1 Valg av styremedlem

**Forslag til vedtak:**

### 4.2 Valg av varamedlem

**Forslag til vedtak:**

### 4.3 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Nersanna Terrasse Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling

**Forslag til vedtak:**

## 5. INNKOMNE SAKER

### 5.1 Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Styret ønsker å fremme forslag om å refinansiere eksisterende fellesgjeld i borettslaget. Samt foreta en opplåning for å finansiere reparasjon av heis. Totalt samlet lånebeløp **kr 3 300 000,-**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank med følgende betingelser:

- Lånetype: Annuitet
- Lånebeløp: **kr. 3 300 000,-** (Refinansiert beløp + opplån).
- Formål: Refinansiering av lån hos Husbanken + finansiere reparasjon av heis.
- Løpetid: 15 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan Aasen Sparebank etablere pant,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 708, bnr. 2, i Steinkjer kommune.



## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	176 538	188 777
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	234 786	192 041
Tilbakeføring avskrivninger	22 704	16 522
Kjøp / salg anleggsmidler	-55 642	0
Opptak langsiktig gjeld	55 642	0
Avdrag langsiktig gjeld	-205 497	-220 802
B. i rets endring disponible midler	51 993	-12 239
C. Disponible midler UB	228 530	176 538
Omløpsmidler	285 220	229 752
- Kortsiktig gjeld	56 689	53 214
C. Disponible midler	228 530	176 538

## Resultat 2023 Nersanna Terrasse Borettslag 988256579

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		323 760	295 248	323 773	346 288
Renter		98 448	39 012	98 442	127 490
Avdrag		189 060	225 408	189 067	194 340
TV/Internett		50 316	50 316	50 316	52 668
M <sup>3</sup> lingsbaserte inntekter		8 504	644	0	10 000
Andre driftsinntekter		0	9 515	10 000	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>670 088</b>	<b>620 143</b>	<b>671 598</b>	<b>740 786</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	21 014	21 679	21 679	21 679
Revisjonshonorar		5 739	5 485	6 250	6 250
Forretningsfjrerhonorar		29 327	24 908	33 120	34 710
Andre forvaltningstjenester		1 075	1 075	2 000	2 000
Vedlikehold	2	52 551	96 963	69 323	56 460
Renhold, fellesareal		30 913	34 701	37 350	37 350
Verktjy, driftsmatriell, inventar		1 467	2 071	2 700	3 200
TV/Internett		50 316	48 216	50 316	52 668
Forsikring	3	34 095	40 208	33 951	37 670
Energi og strjym		6 774	10 718	15 000	25 000
Kontorrekvisita, trykksaker		240	0	500	500
Porto		462	356	500	500
Kontingenter		2 593	2 601	2 800	2 800
Kommunale avgifter	4	81 918	82 818	94 700	103 770
Andre driftsutgifter	5	3 528	2 930	2 900	3 600
Bomiljy		680	265	1 000	1 000
Avskrivninger	7	22 704	16 522	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>345 396</b>	<b>391 515</b>	<b>374 089</b>	<b>389 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>324 692</b>	<b>228 628</b>	<b>297 509</b>	<b>351 629</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		237	153	0	0
Rentekostnad		90 143	36 739	98 442	127 490
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-89 906</b>	<b>-36 587</b>	<b>-98 442</b>	<b>-127 490</b>
<b>Resultat som overfjres fri egenkapital</b>		<b>234 786</b>	<b>192 041</b>	<b>199 067</b>	<b>224 139</b>
Av dette overfjres til fond	10	-10 000	0	0	0

## Balanse 2023 Nersanna Terrasse Borettslag 988256579

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	7 795 323	7 795 323
Andre driftsmidler	7	82 503	49 565
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 877 826</b>	<b>7 844 888</b>
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	20 263	9 515
Andre kortsiktige fordringer	9	36 412	33 103
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>ø</sup> ende p <sup>3</sup> bankkonti		228 545	187 134
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>285 220</b>	<b>229 752</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 163 046</b>	<b>8 074 640</b>

## Balanse 2023 Nersanna Terrasse Borettslag 988256579

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Fond/ avsetninger	10	10 000	0
Opptjent egenkapital		3 138 030	3 138 030
i rets resultat		224 786	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 376 316</b>	<b>3 141 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	11	2 830 581	3 029 896
Annen langsiktig pantegjeld	11	49 460	0
Borettsinnskudd	12	1 850 000	1 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>4 730 041</b>	<b>4 879 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 458	44 459
Annen kortsiktig gjeld		18 231	8 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 689</b>	<b>53 214</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>4 786 730</b>	<b>4 933 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 163 046</b>	<b>8 074 640</b>

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lasse Øystein Lindstrøm  
Leder

\_\_\_\_\_  
Even Strømhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Merethe Lindstrøm  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan bl.a. benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	19 000	19 000
Arbeidsgiveravgift	2 014	2 679
Sum	21 014	21 679

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	16 530	11 100
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	9 012
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 661	31 457
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	18 071
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	0	27 324
Løpende drifts- og serviceavtaler	19 360	0
Sum	52 551	96 963

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringskadesaker	0	10 000
Forsikringspremie	33 103	29 293
Premie sikringsfond felleskostnader	992	915
Sum	34 095	40 208

## Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	38 137	44 748
Eiendomsskatt	43 781	38 070
Sum	81 918	82 818



## Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Bank og kortgebyrer	3 001	2 930
Andre kostnader	528	0
Sum	3 528	2 930

## Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 795 323
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 795 323
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 795 323
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2005
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p<sup>3</sup> kostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

## Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Infrastruktur ladeanlegg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	82 608
i rets tilgang :	55 642	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 642	82 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 182	49 565
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 460	33 043
i rets avskrivninger :	6 182	16 522
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2023	2020
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	3	5

## Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Fordringer kunder	20 263	9 515
Sum	20 263	9 515

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til p<sup>3</sup> lydende og anses som sikre fordringer.

## Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt	36 412	33 103
Sum	36 412	33 103

---

### Note 10 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 10 000,- av resultatet til fremtidig vedlikehold.

## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
L <sup>3</sup> nenummer:	14628306 4
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2005
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Flytende kvartal
Beregnet innfridd:	01.08.2035
Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:	4 778 364
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	3 029 896
Avdrag i perioden:	199 315
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	2 830 581
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	1 803 255

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	492 275	492 275
	1	457 816	457 816
	1	443 047	443 047
	1	428 279	428 279
	1	418 434	418 434
	1	369 206	369 206
	1	221 524	221 524

Det er ikke inng<sup>3</sup> tt avtaler om individuell nedbetaling

## Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 850 000	1 850 000
Sum	1 850 000	1 850 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 4 680 581,- sikret ved pant og kr. 49 460,- sikret med salgspant i infrastruktur for elbilladere. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr. 7 795 323,-

## Resultat og balanse med noter for Nersanna Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Nersanna Terrasse Borettslag**

Styreleder	Lasse Øystein Lindstrøm (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Even Strømhaug (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Merethe Lindstrøm (sign.)	24.03.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nersanna Terrasse Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nersanna Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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

Steinkjer, 25. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

---

Tore Eggen  
statsautorisert revisor

# 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."

## Tore Eggen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 17:17:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JTBG8-PLKPG-AJHPP-AJG7M-ZTC8O-HQZ87

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nersanna Terrasse Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Avholdt hjemme hos Lasse Lindstrøm .

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel.6 stemmeberettigede og 2 fullmakter.

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.2 Valg av møteleder

Lasse Lindstrøm

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.3 Valg av referent

Lasse Lindstrøm

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Berit Grande

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Enstemmig godkjent

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Enstemmig godkjent

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

### **3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 19 000,- til styreleder.

#### **Vedtak:**

Forslag om kr.19000,- i honorar til styreleder for 2023.

Enstemmig godkjent.

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **4.1 Valg av styremedlem**

Som leder skal Even Strømhaug fungere frem til 2025,

Lasse Lindstrøm går inn som styremedlem for Even Strømhaug til 2025.

Nytt styremedlem. Petter Kristoffersen til 2026.

Varamedlem. Berit Grande til 2026.

Varamedlem. Åse Okkenhaug til 2026.

#### **Vedtak:**

Valgene ble enstemmig godkjent.

#### **4.2 Valg av varamedlem**

Varamedlem Berit Grande.

Varamedlem Åse Okkenhaug.

#### **Vedtak:**

Begge valgene enstemmig godkjent.

#### **4.3 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling**

Nersanna Terrasse Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling

#### **Vedtak:**

Even strømhaug ble enstemmig valgt.

### **5. INNKOMNE SAKER**

### **5.1 Refinansiering av borettslagets fellesgjeld**

Styret ønsker å fremme forslag om å refinansiere eksisterende fellesgjeld i borettslaget. Samt foreta en opplåning for å finansiere reparasjon av heis, lys i felles areal og tak på garasje anlegg. Totalt samlet lånebeløp **kr 3 300 000,-**

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank med følgende betingelser:

- Lånetype: Annuitet
- Lånebeløp: **kr. 3 300 000,-** (Refinansiert beløp + opplån).
- Formål: Refinansiering av lån hos Husbanken + finansiere reparasjon av heis, lys i felles areal og tak på garasje anlegg.
- Løpetid: 15 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan Aasen Sparebank etablere pant,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 708, bnr. 2, i Steinkjer kommune.

Styret får fullmakt til og slutt forhandle en avtale med Aasen sparebank.

Enstemmig vedtatt.



## Protokoll for Nersanna Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lasse Øystein Lindstrøm (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Lasse Øystein Lindstrøm (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Berit Grande (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Even Strømhaug (sign.)	05.04.2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nersanna 32  
7790 MALMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Georg HøinTelefon: 990 00 004  
E-post: georg.hoin@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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



# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

**aktiv.**  
Tar deg videre