

aktiv.



Søren R Thornæs veg 11, 7800 NAMSØS

**Selveierleilighet med 2 soverom.
Felleskostnad Kr 3 046,- pr. mnd.
Heis og parkeringskjeller.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAM SOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 086,-
Omkostn.: Kr 75 490,-
Total ink omk.: Kr 3 045 576,-
Felleskostn.: Kr 3 046,-
Selger: Berit Fjeldberg
Jon Henrik Fjeldberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 72/78 kvm
Tomtstr.: 2245.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1708
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1706240123

Selveierleilighet med 2 soverom. Felleskostnad Kr 3 046,- pr. mnd.

Leiligheten har sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Rolig område med utsikt mot Kulturparken og Klompen.

Leiligheten ligger i 3.etasje i boligblokk med heis. Leiligheten har 2 soverom og parkering i parkeringskjeller. Leiligheten har standard fra byggeår og framstår med normal bruksslitasje.

Felleskostnad Kr 3 046,- pr mnd som dekker drift, renter og avdrag på fellegjeld.

Inneholder: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Parkering og bod i kjeller.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	48
Andre vedlegg	95
Energiattest	98
Budskjema	109

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2245.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Rolig område med utsikt mot Kulturparken og Klompen.

Adkomst

Inngang på bakkenivå. Heis opp til 3. etasje. Inngang til leilighet fra overbygd svalgang. Heis ned til parkeringskjeller.

Barnehage/Skole/Fritid

Solvang barnehage (1-5 år) 0.7 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.4 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Skolekrets

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.7 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km

Olav Duun videregående skole 2.5 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i en bygning med flere boenheter oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er teknet med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 10.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

3. etasje:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom. Bod

Standard

3. etasje

Gang: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Det er flis på vegger over benk. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og strietapet på vegger.

Bad: Belegg på gulv og belegg på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, dusjkabinett, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres overflateslitasje i rekkverk og på terrassebord.

Rekkverket blir målt til 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 110 cm.

Balkongen er tekket med membranduk.

Membran er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 110 cm.

Det gjøres oppmerksom på usikker brukstid/gjenværende levetid på membran.

Ytterligere undersøkelser bør utføres for å stadfeste tilstand.

Tiltak / vedlikehold på terrassebord og rekkverk er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det er ufullstendig beslag under balkongdør.

Det er råte i bordkledning/omramming rundt vinduer på balkong.

Det er løs maling i utvendig overflate på soveromsvindu.

Anbefalte tiltak:

Avvik må lukkes

Avløpsrør

Oppsummering:

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering:

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

Elektrisk

Oppsummering:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er utettheter i overgangen mellom gulv og vegg.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er enkelte bruksmerker i servantskap.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er ikke fall til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er skade i belegg/utett overgang mellom gulv og vegg.

Skyvedør/dør til bad har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak overflater:

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

og vegger i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Takstmanns kommentar:

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det er etablert inspeksjonsluke til kaldtloft på soverom. Stang/åpner til luke er ikke tilgjengelig. En inspeksjon av loft er ikke utført.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 10.09.2024. 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 sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

Hvitevarer i leiligheten under visning medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

Montert ekstra stikkontakt på stue i 2008

Montert dusjkabinett og klosett på bad i 2018

Skiftet tappearmatur og Flowstop på kjøkken i 2019

TV/Internett/Bredbånd

Det er muligheter for bredbånd fra Canal Digital. Dett er inkl i felleskostnad.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg på anvist plass.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

311970

Diverse

Bod og parkeringsplass er endret i forhold til tinglyst seksjonering. Ny plassering iht. vedlegg i salgsoppgave utarbeidet av styret.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 21 632

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer.

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. . 1 919 000,-

Formuesverdi primær

Kr 571 785

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 172 784

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet Felleskostnader, påløper kostnader til kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og noe utvendig vedlikehold (se vedtekter).

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

Eierbrøk

840/30557

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 046,- pr. måned inkluderer fellesutgifter for drift, renter og avdrag på fellegjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 046

Andel Fellesgjeld

Kr 20 086

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

29.08.2024

Andel fellesformue

Kr 29 225

Andel fellesformue dato

29.08.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Østre

Organisasjonsnummer

979528582

Om sameiet

Sameiet består av 20 boligseksjoner i 2. og 3. etasje. Næringseksjon i 1. etasje. Kjeller med parkering/boder for leiligheten.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn vedlagte vedtekter og husordensregler før budgiving.

Lånebetingelser fellesgjeld

Saldo 373 158,-

Lånets løpetid: 7 år

Långiver: Grong sparebanke

Rentebetingelser: 7,4%

Nedbetalingsdato: 30.06.2031

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbud mot dyrehold i sameiet. Forbudet gjelder ikke besøkende.

Forretningsfører**Forretningsfører**

Jaras Drift AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1708, seksjonsnummer 12 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1708/12:

08.09.1995 - Dokumentnr: 5964 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1708

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1997 - Dokumentnr: 1359 - Bestemmelse iflg. skjøte
Panterett til sameiet for kr 20.000,-, som sikkerhet for
fellesutgifter

Prioritetsbestemmelse

Prior etter lån i banker og finansieringsinstitusjoner

21.09.2005 - Dokumentnr: 5269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1996 - Dokumentnr: 3298 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 840/32187

19.07.2011 - Dokumentnr: 570033 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 22

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1630/32187

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 840/30557

19.07.2011 - Dokumentnr: 570033 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 840/30557

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 29.10.1996.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.1996.

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. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier/andelseier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Namsos sentrum vedtatt 25.05.2023 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 Prisantydning

20 086 Andel av fellesgjeld

2 970 086 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

74 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

75 490 Omkostninger totalt

85 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 045 576 Totalpris. inkl. omkostninger

3 055 976 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 058 776 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 75 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo . Arvingene (selgerne) har eid 50% av leiligheten ilag med avdøde men ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

10.09.2024











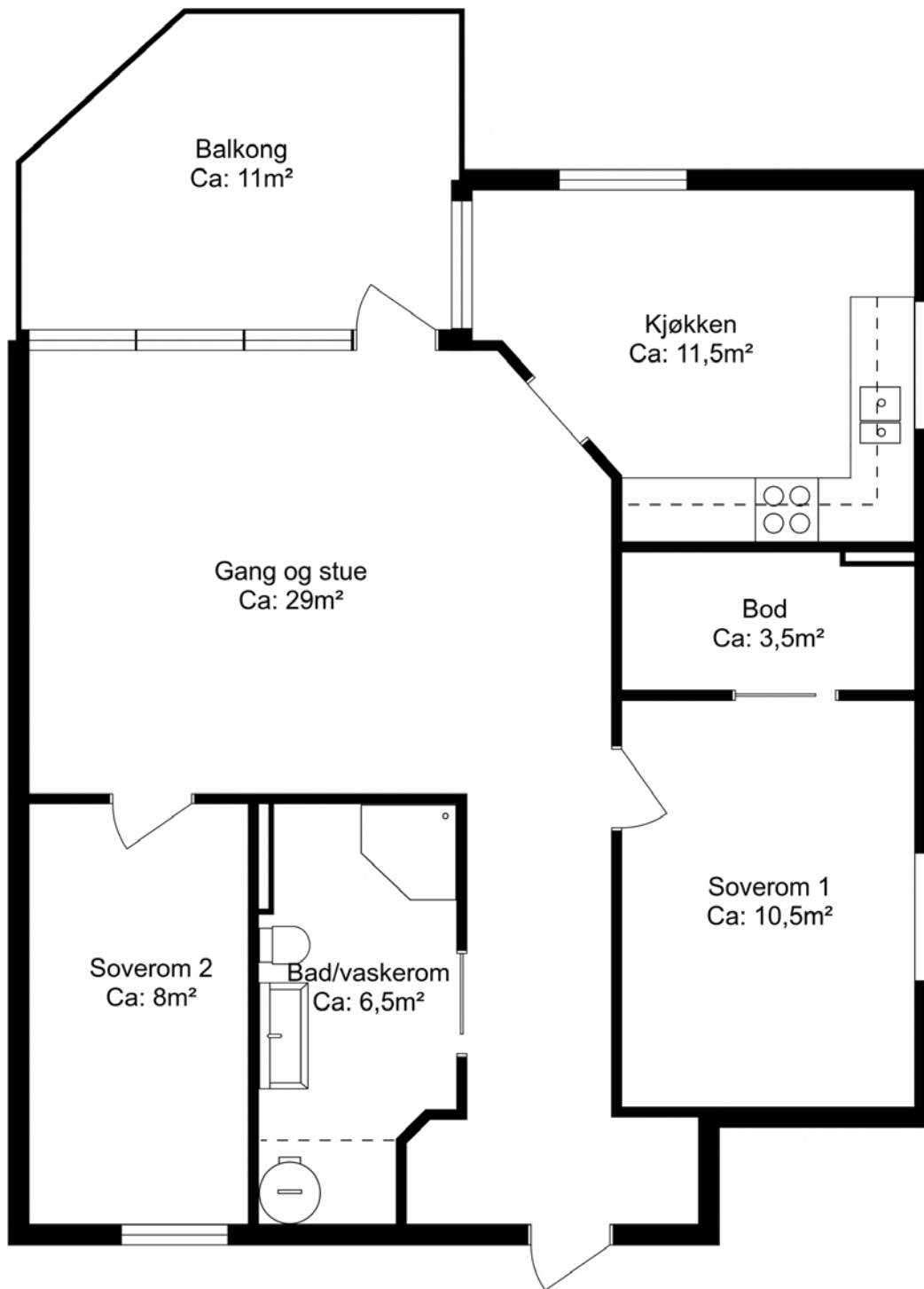






Søren R Thornæs veg 11

3. 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.

Nabolagsprofil

Søren R Thornæs veg 11 - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Rema Østre Linje 783	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Namsos lufthavn	6 min 🚗

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	5 min 🚗 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

🏠 Familiens hus	3 min 🚶
🔌 Enecharge AS Søren R Thornæs veg ...	4 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

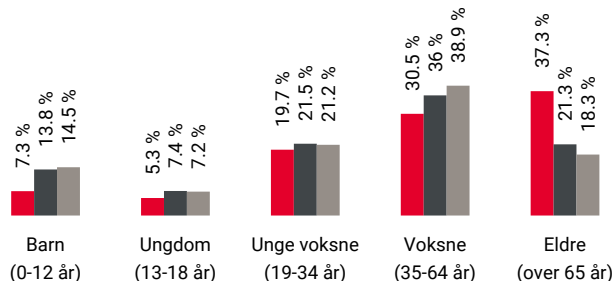
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 🚶 0.7 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 28 barn	18 min 🚶 1.4 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	21 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Namsos	2 min 🚶
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

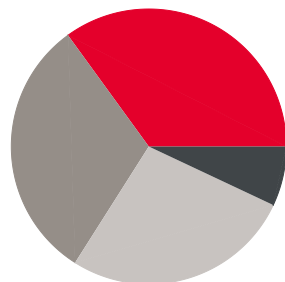
⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 0.8 km

⚽ Sandvolleyballbane, Namsos ungdoms... 13 min 🚶
Sandvolleyball 0.9 km

🚲 Care Namsos 4 min 🚶

🚲 Træn Namsos 9 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

📦 AMFI Namsos 2 min 🚶

🏪 Apotek 1 Østre 2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

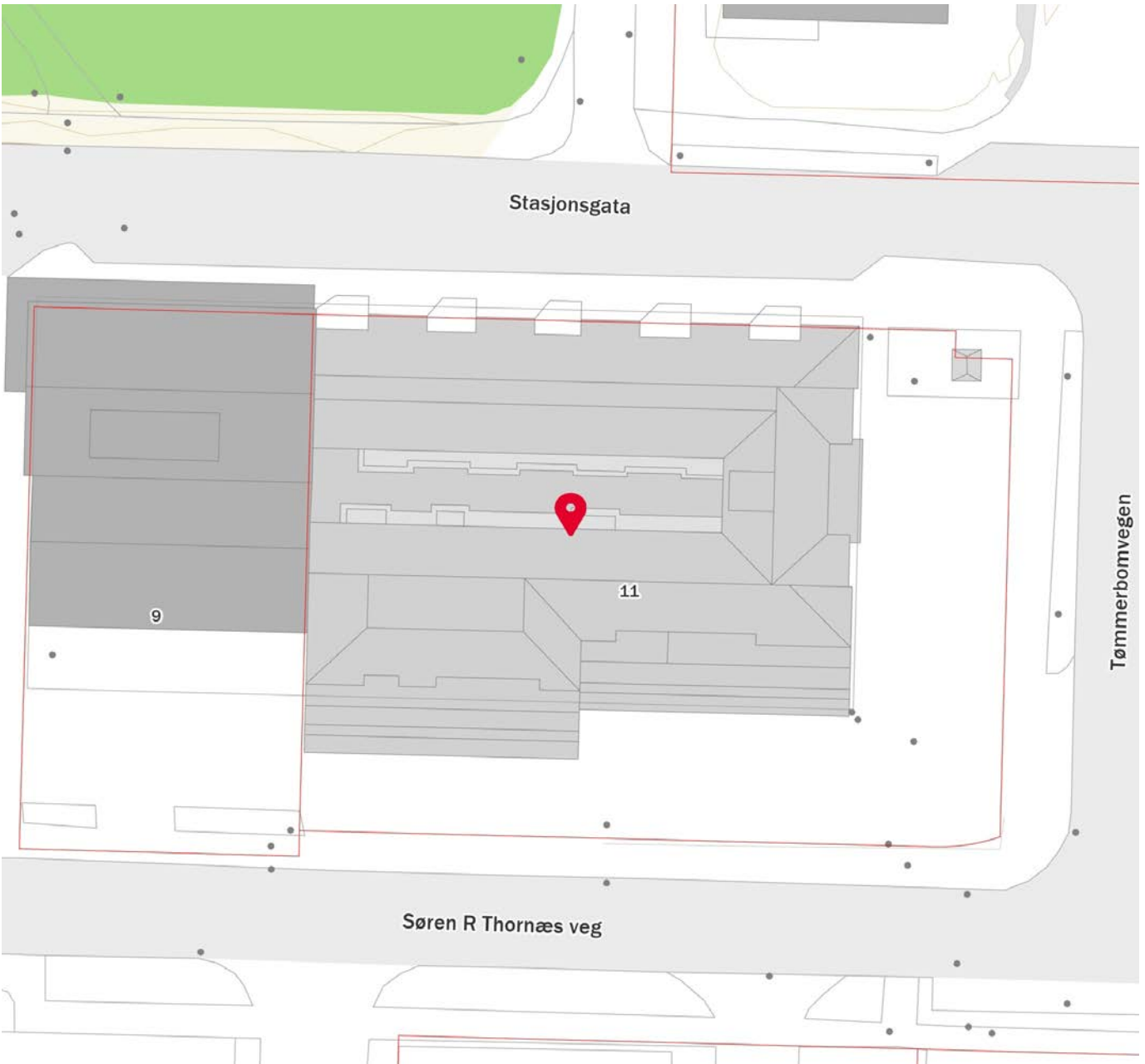
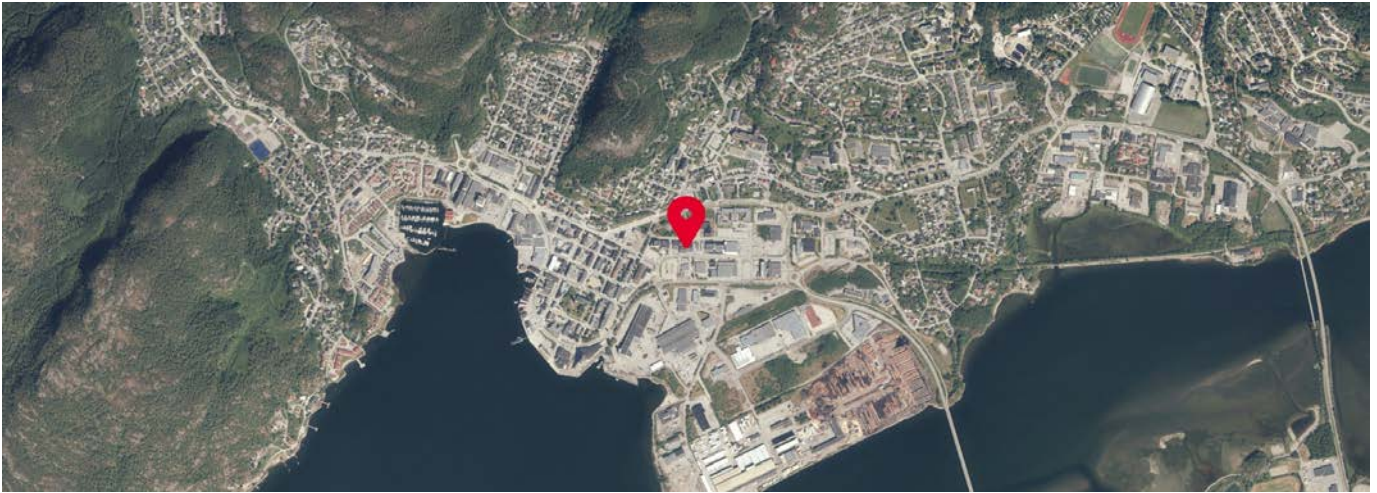


0% 59%

■ Namdal sykehus/Daltrøa
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



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

Vedlegg

Søren R Thornæs veg 11 7800 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1996

BRA: 78 m²

BRA-i: 72 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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/22033>

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 TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er skade i belegg/utett overgang mellom gulv og vegg.

Skyvedør/dør til bad har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres overflateslitasje i rekkverk og på terrassebord.

Rekkverket blir målt til 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 110 cm.

Balkongen er tekket med membranduk.

Membran er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 110 cm.

Det gjøres oppmerksom på usikker brukstid/gjenværende levetid på membran. Ytterligere undersøkelser bør utføres for å stadfeste tilstand.

Tiltak / vedlikehold på terrassebord og rekkverk er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under balkongdør.

Det er råte i bordkledning/omramming rundt vinduer på balkong.

Det er løs maling i utvendig overflate på soveromsvindu.

Anbefalte tiltak

Avvik må lukkes.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er uttetheter i overgangen mellom gulv og vegg.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er enkelte bruksmerker i servantskap.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert inspeksjonsluke til kaldtloft på soverom. Stang/åpner til luke er ikke tilgjengelig. En inspeksjon av loft er ikke utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2024

Rapportdato
10.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Fjeldberg**
Navn: **Jon Henrik Fjeldberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Søren R Thornæs veg 11, 7800 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1708	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1996 - Midlertidig brukstillatelse						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en bygning med flere boenheter oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Montert ekstra stikkontakt på stue.	Ja
2018	Montert dusjkabinett og klosett på bad.	Ja
2019	Skiftet tappearmatur og Flowstop på kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	72	72	0	0	11
U. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	78	72	6	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	72	68	4	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.	1 bod.
U. etasje	6	0	6		1 Bod.
Totalt m²	78	68	10		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med tett dekke over underliggende balkong. Det er lagt ned impregnerte terrassebord.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres overflateslitasje i rekkverk og på terrassebord.	
Rekkverket blir målt til 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 110 cm.	
Balkongen er teknet med membranduk.	
Membran er ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 110 cm.	
Det gjøres oppmerksom på usikker brukstid/gjenværende levetid på membran. Ytterligere undersøkelser bør utføres for å stadfeste tilstand.	
Tiltak / vedlikehold på terrassebord og rekkverk er påregnelig.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i tre. Balkongdør har 2-lags glass.	
Vinduer/takvinduer i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ufullstendig beslag under balkongdør.	
Det er råte i bordkledning/omramming rundt vinduer på balkong.	
Det er løs maling i utvendig overflate på soveromsvindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik må lukkes.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er etablert inspeksjonsluke til kaldtloft på soverom. Stang/åpner til luke er ikke tilgjengelig. En inspeksjon av loft er ikke utført.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Det er enkelte bruksmerker i parkett. Innredning i enkel standard uten symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ekstra stikkontakt på stue i 2008.	
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 tilstrekkelig 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-2

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
120 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten fungerer tilfredsstillende med det etablerte anlegget.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt klosett og dusjkabinett ble montert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk.	
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Det er skade i belegg/utett overgang mellom gulv og vegg.	
Skyvedør/dør til bad har dårlig tilstand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er utettheter i overgangen mellom gulv og vegg.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> <p>Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning i påvente av en oppgradering.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett, skyvedører, bereder og opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er enkelte bruksmerker i servantskap.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Det er etablert mekanisk avtrekk med luftspalte for tilluft under skyvedør.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført fukstøk i overflater uten å registrere avvik. Det registreres ingen symptomer på fuktskader ved kontroll av veggkonstruksjonen fra inspeksjonsluke.

Dokumentasjon

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

6.13 Rom under terreng

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

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Henrik Fjeldberg	Berit Fjeldberg
Gateadresse	
Søren R Thomæs veg 11	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7800
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Grete Kaspersen
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706240123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn nytt wc i 2018 Satt inn nytt dursjkabinett i 2018 Skiftet armatur på kjøkken med sikring av vanntilgang 2019

Arbeid utført av

VB Rørservice, Søren R Thornæs veg 9, 7800 Namsos

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Henrik Fjeldberg	b3ff20bd443d824af94921e 83454aaf576958d00	09.09.2024 12:33:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Fjeldberg	7d8e2cc7a626636f5730da 8f609233a04870212f	01.09.2024 19:44:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240123

- 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>

Husordensregler

For Sameie østre.

Styre i har i henhold til vedtektene for Sameie østre utarbeidet følgende ordensregler.

Beboerne plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1. INNLEDNING.

- 1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboerne i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameiernes leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å viderefremidle husordensregler til leietakere.
- 1.4 Styre har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameies vegne gripe inn ved overtredelse.

2. FELLESAREAL.

Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, fellesrom, garasje og uteareal.

- 2.1 Det må tas hensyn til at alle boenhetene i 2. etasje har soverom plassert inn mot atriet, som er et fellesareal. Det henstilles derfor til at kosting/snømåking/ishakking/høytsnasking/kjøring med traller til heis og lignende ikke foregår tidlig på morgenen eller seint på kvelden.
- 2.2 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal kastes i samledunker for papir i søppelrom.
- 2.3 Inngangsdør og garasjeport skal til enhver tid være låst.
- 2.4 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer uten avtale med styret.
- 2.5 Sykler og sparkere skal plasseres på eget parkeringsområde eller på tilviste plasser eller i egen bod.
- 2.6 Hver seksjon har en oppstillingsplass for bil ved tilhørende bod i garasje.
- 2.7 Alle beboerne har ansvar for renhold, støvsuging evt. oppsamling av vann i garasjearealet. Vannsuging må gjennomføres for å unngå skader på vegger.
- 2.8 Gjesteparkeringsplassen er en midlertidig parkering og ment for gjester. Rengjøringsansvaret av plassen ligger på den boenheten som sist brukte plassen. (Støvsuging – vannsuging).

- 2.9 Det henstilles til alle beboerne å utvise nøysomhet med bruk av strøm i fellesanlegget. (Dvs. i garasjeanlegg og boder).
- 2.10 Alle boenhetene har ansvar for å rydde/koste vekk snø 1 meter fra sin vegg i boenhetens totale lengde.
- 2.11 Atriet er et fellesareal for alle beboerne. Møbler i atriet er felleseie.

Rydding, kosting, spyling, renhold og snørydding av atriet er alle beboernes ansvar.

3. HUSDYRHOLD.

- 3.1 Sameiet går inn for forbud mot dyrehold. Forbudet gjelder ikke besøkende.
- 3.2 Sameiet går inn for forbud mot å mate fugler utendørs.

4. RENHOLD.

- 4.1 Renhold av inngangsparti m/dør og vinduer samt trapper og søppelrom, blir satt bort til en renholder mot en månedlig godtgjørelse.
- 4.2 Når beboere flytter ut og eventuelt inn må vedkommende foreta vask av inngangsparti, trapp og heis. Om dette ikke blir foretatt vil eier av seksjonen bli fakturet med kr.500.- for ekstra renhold.

5. BALKONGER OG SVALGANGER.

- 5.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 5.2 Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger.
- 5.3 Montering av egne parabolanlegg på balkonger eller husvegg er ikke tillatt. Styret har inngått avtale med Canal Digital for levering av kabeltv og internett.
- 5.4 Montering av markiser og lignende må godkjennes av styret.

6. Ro og orden.

- 6.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 6.2 Håndverksmessige arbeider skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdag mellom 10.00 – 18.00. Søndager og helligdager må kun svært nødvendig arbeid forgå.

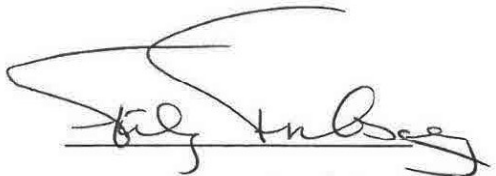
7. SØPPEL.

- 7.1 Husholdningsavfall: Skal pakkes godt inn i grå papirposer og legges i beholdere for matavfall.
- 7.2 Restavfall: Skal pakkes inn godt og legges i beholdere for restavfall.
- 7.3 Papiravfall: Legges i beholdere for papir.
- 7.4 Papp: Legges i beholder for papp.
- 7.5 Drikkekartonger: Legges i blå plastsekk. (Må skylles).
- 7.6 Hardplastembalasje: Legges i grønn plastsekk. (Må rengjøres).
- 7.7 Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass, treverk, metall og farlig avfall, skal den enkelte beboer selv bringe til nærmeste miljøstasjon.

8. VAKTMESTER.

- 8.1 Det er fortiden ikke ansatt vaktmester.
- 8.2 Beboerne plikter å underrette styre om lekkarsjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 8.3 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til styret.

Namsos. Den 19.06.2014.



For sameie østre. Styreleder Fritz Frelsøy



Nestleder/sekretær. Ole M. Brattås

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIE ØSTRE.
Søren R. Thornæs vei 11.
7800 Namsos.

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 65 bnr. 1708 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 20.11.96 delt opp i 21 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøtekontrakten og skjøter fra oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Sameie østre. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i bolig- sameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31, §22 fjerde ledd. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr.31.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, svalganger, heis og garasjeanlegg.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi styreleder fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas av styret.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder sameiets husordensregler og plikter å gjøre leieboer kjent med disse. Er det nødvendig med oversettelse for at leieboer skal bli inneforstått med disse, plikter seksjonseier å besørge dette. Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for andre beboere, vil resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter når dette vurderes som nødvendig. Styret har mastemøkkler.

§ 5 Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for, der skaden ikke er forvoldt av andelseieren. Reparasjon og utskifting av sluk i våtrom er seksjonseier selv ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer som tilhører seksjonen. Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av dekket. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og øvrige fellesrom.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter/inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene. Ladestasjoner for el-biler må avtales med styret.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i et stipulert beløp beregnet ut fra regnskapet året før.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal overføres til disposisjonsfond.

§ 9 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 10 Utleie

I sameie østre skal i hovedsak den som eier også være beboer.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning. Utleie er i hovedsak ikke tillatt, men i spesielle tilfeller kan styret i sameie innvilge utleie i inntil 2 år. Etter den tid må eier selv flytte inn eller selge sin seksjon. I spesielle tilfeller kan styret gjøre unntak ut over 2 år.

NB: Denne paragrafen gjelder ikke for seksjon nr. 1 og seksjon nr. 13, som i dag er utleid.

Paragrafen trer ikke i kraft for disse seksjonene før nåværende eier selv flytter inn eller overdrar sin seksjon til ny eier.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. utleietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende etter seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf.

Eierseksjonslovens § 26

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §26.

§ 12 Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. Esl § 33, 4 ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styreleder.
7. Valg av nestleder/sekretær
8. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
9. Valg av valgkomitè på 2 medlemmer
10. Eventuell godtgjørelse til styret
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Blanke stemmer anses som ikke

avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel

med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak utover vanlig forvaltning og vedlikehold som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5% av årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens § 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 14 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 vara- medlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Valgkomiteen består av 2 medlemmer som velges for 2 år.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 43, 1. ledd.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, pkt. 14, 3. ledd.

§ 16
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseienes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver boseksjon og kr.100.000,- for næringsseksjonen, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Pantretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 17
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

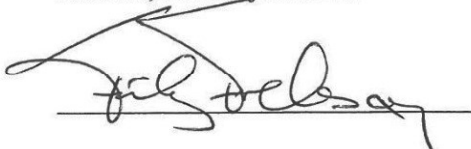
§ 18
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

§ 19

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Namsos, den 20. juni 2014.



For Sameie østre. Styreleder Fritz Frelsøy.

Seksjonsbrøker.

Seksjon Nr.	Beskrivelse.	Eierbrøk.	% av Sameie.	% av Boligdel.	Anmerkning.
1	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 1
2	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 2
3	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 3
4	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 4
5	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 5
6	Boligseksjon	780/30557	2,618 %	4,376 %	Leilighet nr. 6
7	Boligseksjon	780/30557	2,618 %	4,376 %	Leilighet nr. 7
8	Boligseksjon	780/30557	2,618 %	4,376 %	Leilighet nr. 8
9	Boligseksjon	1063/30557	3,498 %	5,814 %	Leilighet nr. 9
10	Boligseksjon	1063/30557	3,498 %	5,814 %	Leilighet nr. 10
11	Boligseksjon	1063/30557	3,498 %	5,814 %	Leilighet nr. 11
12	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 12
13	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 13
14	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 14
15	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 15
16	Boligseksjon	840/30557	2,805 %	4,681 %	Leilighet nr. 16
17	Boligseksjon	1098/30557	3,605 %	5,991 %	Leilighet nr. 17
18	Boligseksjon	1360/30557	4,420 %	7,322 %	Leilighet nr. 18
19	Boligseksjon	835/30557	2,789 %	4,655 %	Leilighet nr. 19
20	Boligseksjon	835/30557	2,789 %	4,655 %	Leilighet nr. 20
21	Næringsseksjon	12500/30557	40,000 %		Næringsarealer i 1. etg.
Sum:			100 %	100 %	

Sameiet: nevner = 30557

Boligdel: nevner = 19687

revidert utkast 23.08.05

**Avtale vedr. parkering for Sameiet "Hansengården",
Søren R. Thornæs, 11, 7800 Namsos
Gnr. 65; bnr. 1708, Namsos kommune.**

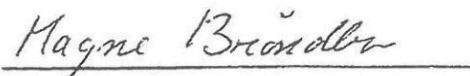
Følgende er avtalt vedrørende parkeringsplasser.

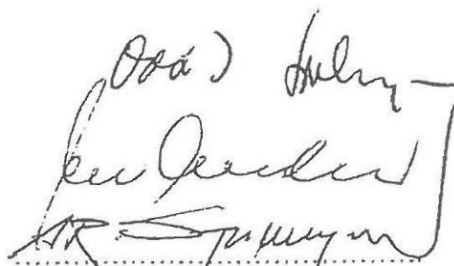
- Parkeringsarealet på tomta utenfor Hansengården disponeres av næringsseksjonen i 1. etg. fortrinnsvis som kundeparkering i vanlig arbeidstid/åpningstid.
- Boligseksjonene har enerett til parkeringsplassene i kjeller, og det er avtalt at boligeierne unngår å benytte parkeringsplassene utenfor bygningen i vanlig arbeidstid/åpningstid. Boligeierne informerer samtidig besøkende om det samme.
- Med grunnlag i ovenstående er det avtalt at kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av parkeringsarealet utenfor bygningen dekkes av næringsseksjonen i 1. etg. (seksjonsnr. 21).

Denne avtalen skal tinglyses.

Namsos 20.09.2005


For Sameiet Søren R. Thornæs vei 21




For Snr. 21:
Nye SIVA Namsos Eiendom AS

TINGLYST
AMNDAL TINGSETT
SAGSOKNR 5269


Mildrid Kristin Bostad
etter fullmakt

Årsmøtereferat for Sameiet Østre 2024.
Torsdag 25.04 kl. 18.00.

Tilstede: 14 av 21 seksjoner var representert.

Sak 1. Valg av møteleder, referent og 2 personer til å underskrive protokollen.

Møteleder: Fritz Frelsøy.

Referent: Ole M. Brattås.

Underskrift av protokoll: Hans Kristian Hammer og Jenny Tegen.

Sak 2. Godkjenning av innkalling og sakliste.

Det var ingen merknader på innkalling og sakliste.

Sak 3. Årsberetning for 2023.

Fritz F. gikk gjennom årsberetningen. Det var ingen merknader på årsberetningen.

Sak 4. Regnskap for 2023 og balanse pr. 31.12.2023.

Fritz Frelsøy gjennomgikk regnskapet.

Regnskapet ble godkjent uten innsigelser og merknader.

Fritz F. undersøker om muligheten for litt mere spesifikk over noen poster.

Det skal utbetales styrehonorar til styreleder på kr. 7000,- og til nestleder/sekretær på kr. 5000,-

Sak 5. Økning av innbetaling til felleskostnadene.

Det ble vedtatt en økning av innbetalinger til felleskostnadene med Kr, 500,- pr. seksjon fra og med 1. Mai. Alle må huske å endre sine trekk i sin bank før det skal trekkes i mai.

Sak 6. Forslag fra styret om nødvendig vedlikeholdsarbeider som må utføres.

Stålsøyler til svalganger må pusses opp.

Fliser i atriet må festes.

Bygget skal rengjøres utvendig.

Vegg mot nord skal males.

Sak 7. Valg. Styret/valgkomite.

Dagens styre har bestått av:

Fritz Frelsøy	styreleder	Ikke på valg.
Ole M. Brattås	Nestleder/sek.	Ikke på valg.
Tom Cato Haukø Aune	styremedlem	Ikke på valg.
Laila Renbjør	styremedlem	På valg.
Rigmor Havik	styremedlem	På valg.

Vara:		
Hans Kristian Hammer.	varamedlem	Ikke på valg.
Egil Indermo.	varamedlem	På valg.

<u>Valgkomite:</u>		
Magne Krekling		På valg.
Unni Sætersmoen.		Ikke på valg.

Det nye styret:

Fritz Freløy	styreleder	Ikke på valg.
Ole M. Brattås	Nestleder/sek.	Ikke på valg.
Tom Cato Haukø Aune	styremedlem	Ikke på valg.
Laila Renbjør	styremedlem	Valgt for 2 år.
Rigmor Havik	styremedlem	Valgt for 2 år.

Vara:		
Hans Kristian Hammer	varamedlem	Ikke på valg.
Egil Indermo	varamedlem	Valgt for 2 år.

<u>Valgkomite:</u>		
Magne Krekling		Valgt for 1 år.
Marit Knobloch		Valgt for 2 år.

Det nye styret ble enstemmig valgt av årsmøtet.

Sak 8. Eventuelt.

Det ble snakket litt om å prøve å få rengjort kjelleren og oppfrisking av heisen.

Møtet ble hevet kl. 20.15

Referent: Ole Morten Brattås.


Hans Kristian Hammer.


Jenny Teigen.

Jaras Drift AS
Postboks 194
7801 Namsos

Vår referanse:
1706240123

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
22.08.2024

Megleropplysninger på Søren R Thornæs veg 11 - gnr. 65, bnr. 1708, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Berit Fjeldberg	Dølvegen 8, 7805 Namsos	26.01.1951
Jon Henrik Fjeldberg	Dølvegen 8, 7805 Namsos	20.03.1950
Grete Kaspersen (død)		10.01.1938

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		SAMEIET ØSTRE			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	FRITZ FEJLBERG	909 79579	Frit-Lu@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	65	1708		NAMSOS	
Sameiets org.nr:	979 528 582		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:		—
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. FREMIND FØRSIKRING - 3111970				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Tilhører seksjonen.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr AUTOMAT		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Kontakt styreleder.			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		Styregodkjennelse	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styrets leder			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 BRØNNE SPAREBANK	373.158,-	30/6-31	7.4%	3.420,-	9/9-23
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 7 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 20.086,-				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr 721.806,-		Kr 29.225,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.046,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20.	Fellesutgiftene inkluderer: Ord felleskostnader, renter og avdrag.			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	769,-	Seksjonens renteutgifter kr:		999,-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1.200,-	Kontonummer for betaling: 60750577434
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1.500,-	Kontonummer for betaling: 6075.05.77434
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Jaras Drift AS

Namsos 27/8.2k
Sted, dato

Viggo P. M.
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

Lånedetaljer

Lån

NÆRINGSLÅN ANNUITET 4448 20 01901	-373 158,90
--------------------------------------	-------------

Generelt

Kontonummer	4448 20 01901
Låntaker	Sameiet Østre
Organisasjonsnummer	979528582
Gjenstående lånebeløp	-373 158,90
Opprinnelig lånebeløp	-500 000,00
Utbetalingsdato	09.09.2023
Lånekategori	Annuitetslån

Renter

Nominell rente	7,40%
Effektiv rente	8,05%

Historiske rentesatser

Nedbetaling

Terminlengde	Månedlig
Innfrielsesdato	30.06.2031
Belastningsmetode	Automatisk belastning
Belastningskonto	KASSEKREDITT - 4448 19 97787

Neste betaling

Betalingsdato	30.08.2024
Å betale	5 824,00
Avdrag	3 420,00
Renter	2 339,00
Omkostninger	65,00

Hittil i år

Betalt	46 496,00
Avdrag	27 103,00
Renter	18 873,00
Omkostninger	520,00

SAMEIET ØSTRE

Resultatregnskap

Driftinntekter og driftskostnader		År 2023	År 2022
Andre driftsinntekter		701 566	700 854
Sum driftsinntekter		701 566	700 854
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	1	-20 224	-17 000
Avskrivninger varige driftsmidler	2	-18 750	-17 434
Andre driftskostnader		-475 769	-478 353
Sum driftskostnader		-514 743	-512 787
Driftsresultat		186 823	188 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		18 753	6 306
Finanskostnader		-24 359	-18 240
Resultat av finansposter		-5 606	-11 934
Årets resultat		181 217	176 133
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		181 217	176 133
Sum overføringer		181 217	176 133

SAMEIET ØSTRE

Balanse		Ar 2023	Ar 2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	102 250	121 000
Sum varige driftsmidler		102 250	121 000
Sum anleggsmidler		102 250	121 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	-11 384	-10 184
Andre kortsiktige fordringer			0
Sum fordringer		-11 384	-10 184
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	610 556	489 517
Sum eiendeler		701 422	600 333
Gjeld og egenkapital:			
Egenkapital		203 198	21 981
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		457 878	513 568
Sum annen langsiktig gjeld		457 878	513 568
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 346	47 784
Skyldig offentlige avgifter			0
Annen påløpt kostnad		12 000	17 000
Sum kortsiktig gjeld		40 346	64 784
Sum gjeld		498 225	578 352
Sum egenkapital og gjeld		701 423	600 333

Namsos, 22.04.2024



Fritz Frelsøy
Styreleder



Tom Cato Haukø Aune
Styremedlem



Ole Morten Brattås
Styremedlem



Rigmor Havik
Styremedlem



Laila Renbjør
Styremedlem

NOTER FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - SAMEIET ØSTRE

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 1 SPESIFISERING AV LØNNKOSTNADER

Selskapet har ikke ansatte og har følgelig heller ikke inngått avtale om tjenstepensjon. Kostnaden som fremkommer i regnskapet gjelder i sin helhet styrehonorar og er avsatt for 2023 og utbetales 2024. Honorar til revisor utgjør kr 20922,- (inkl. mva.) for 2023.

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

	Bod, felles	Ladeanlegg(el-bil)	Sum
Ansk.kost pr 01.01.23	45 000	93 434	138 434
Tilgang		-	-
Ansk.kost pr 31.12.23	45 000	76 000	121 000
Akk.avskrivninger 31.12.23	-	18 750	18 750
Bokført verdi 31.12.23	45 000	57 250	102 250

Levetid 5 år

Sameiet eier 1 bod tilknyttet boligseksjonene, anskaffet for kr 45.000 og et lade-anlegg for EI-bil(NTE). Boden avskrives ikke.

NOTE 3 FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende. Det har ikke vært tap i regnskapsåret. Negativ saldo skyldes forskuddsbetaling fra leietakere.

NOTE 4 BUNDNE MIDLER (Skattetrekkkonto)

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 32,-.

NOTE 6 LANGSIKTIG GJELD

Sameiet tok sommeren 2021 opp lån i Grong Sparebank i fobindelse med renovering av terasser. Restsaldo ved årsskiftet er kr 400 261,-. Lånet hos Grong Sp.bank løper ut 30.06.2031

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller kr 184 077 senere enn 5 år etter balansedato.

NOTE 7 EGENKAPITAL

Egenkapital 1/1-23	21 981
Årets resultat	181 217
Egenkapital pr. 31/12-23	<u>203 198</u>

Sameiet har positiv egenkapital og god likviditet. Det er ikke fare for fortsatt drift.

Årsberetning 2023
for
Sameiet Østre.

Virksomhetens art.

Sameiet Østre er et sameie for leilighetene og foretningsbygg i Søren R. Thornæs vei 11, Namsos. Selskapet er lokalisert i Namsos kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat.

Styret mener at regnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Likestilling.

Av 5 styremedlemmer er det 2 damer.

Styret arbeider aktivt for å få en større kvinneandel inn i styret.

Ytre miljø.

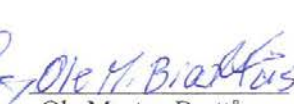
Sameiet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Andre forhold.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Namsos, 22.04.2024


Fritz Frelsoy
Styreleder


Ole Morten Brattås
Nestleder/Sek.


Rigmor Havik
Styremedlem


Laila Renbjør
Styremedlem


TOM CATO AVNE
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Østre

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Østre.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Håkon Romuld
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Romuld, Håkon

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-472774

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-24 07:42:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5ELU5-12XH2-7EMHE-LVKOZ-MDXV8-AUVK7

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

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.



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601094182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974777614
Navn NAMSOS KOMMUNE TEKNISK

Adresse
Postboks 1006, 7809 NAMSOS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 979528582
Navn SAMEIET ØSTRE

Bruksenhet
Adresse Søren Thomæsv 11, 7800 NAMSOS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1703
Gnr 65
Bnr 1708

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 570033 Tinglyst: 19.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2011/4704

Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Sameie Østre</i>		Plass for tinglyingsstempel
Adresse <i>Søren R. Thorns v. 11</i>		
Postnr. <i>7800</i>	Poststed <i>Namsos</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. <i>1703</i>	Kommunens navn <i>Namsos</i>	Gnr. <i>65</i>	Bnr. <i>1708</i>
		Festenr.	Snr. <i>1-21</i>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 50810717891 <i>979528582</i>	Navn <i>Sameiet Østre.</i>	Ideell andel 3)

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	840	B	13	B	840	B	25				37			49
2	B	840	B	14	B	840	B	26				38			50
3	B	840	B	15	B	840	B	27				39			51
4	B	840	B	16	B	840	B	28				40			52
5	B	840	B	17	B	1098	B	29				41			53
6	B	780	B	18	B	1360	B	30				42			54
7	B	780	B	19	B	835	B	31				43			55
8	B	780	B	20	B	835	B	32				44			56
9	B	1063	B	21	N	12500	-	33				45			57
10	B	1063	B	22				34				46			58
11	B	1063	B	23				35				47			59
12	B	840	B	24				36				48			60
Sum tellere:								<i>30557</i>	= nevner:	<i>30557</i>					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p><i>Ny fordeling av tilleggsareal og fellesareal i kjelleretasjen. Seksjon 22 inngår i dette og skal slettes. Brøken er endret i henhold til dette. De øvrige seksjoner berøres ikke. * bolig</i></p>

Dato	Rekvirentens underskrift
	<i>PH</i>


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
26/5-2011 <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	

Dato	Rekvirentens underskrift
	<i>[Signature]</i>

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Narvik 26/5-2011	<i>[Handwritten signature]</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 65	Bnr. 1708
Festenr.	Snr. 1-21
Kommune Narvik	
Dato	Stempel og underskrift
Narvik 31.05.2011	 <i>[Handwritten signature]</i>

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglygingsgjenpart.

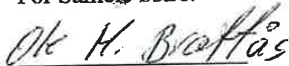
Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.

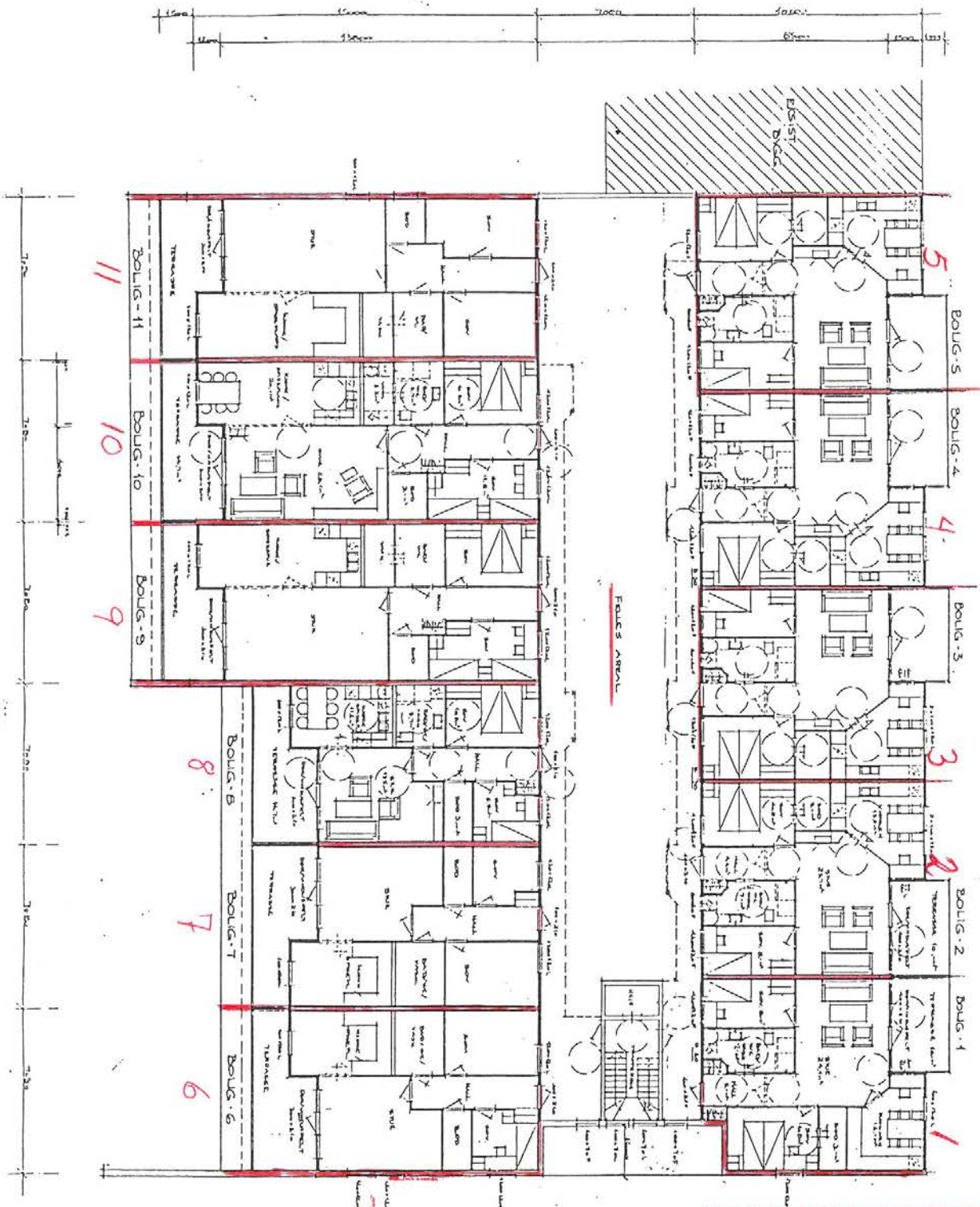
Dato	Rekvirentens underskrift
	<i>[Handwritten signature]</i>

Angående reseksjonering av gnr 65 bnr 1708.

Sameie østre kjøpte i 2005 et rom på ca. 67m² av Hansen engros for kr. 20.000,-. Daværende styre var ikke kjent med at dette arealet sto som egen seksjon. Dette er et rom som er i kjelleren / parkeringsdelen for sameie. Rommet går inn i fellesarealet for alle 20 boenhetene og brukes som et felles lagerrom. Styret i sameie kan ikke se at dette medfører noen vesentlig verdiøkning for hver enkelt boenhet. Det nye styret oppdaget for 2 år side at de tinglyste tegningene av kjellerdelen / parkeringen ikke stemte overens med kjellerens inndeling. Det ble således foretatt en oppmåling og tegnet på nytt. Vedlagt tegning av arealet er i henhold til de faktiske forhold.

For Sameie østre:

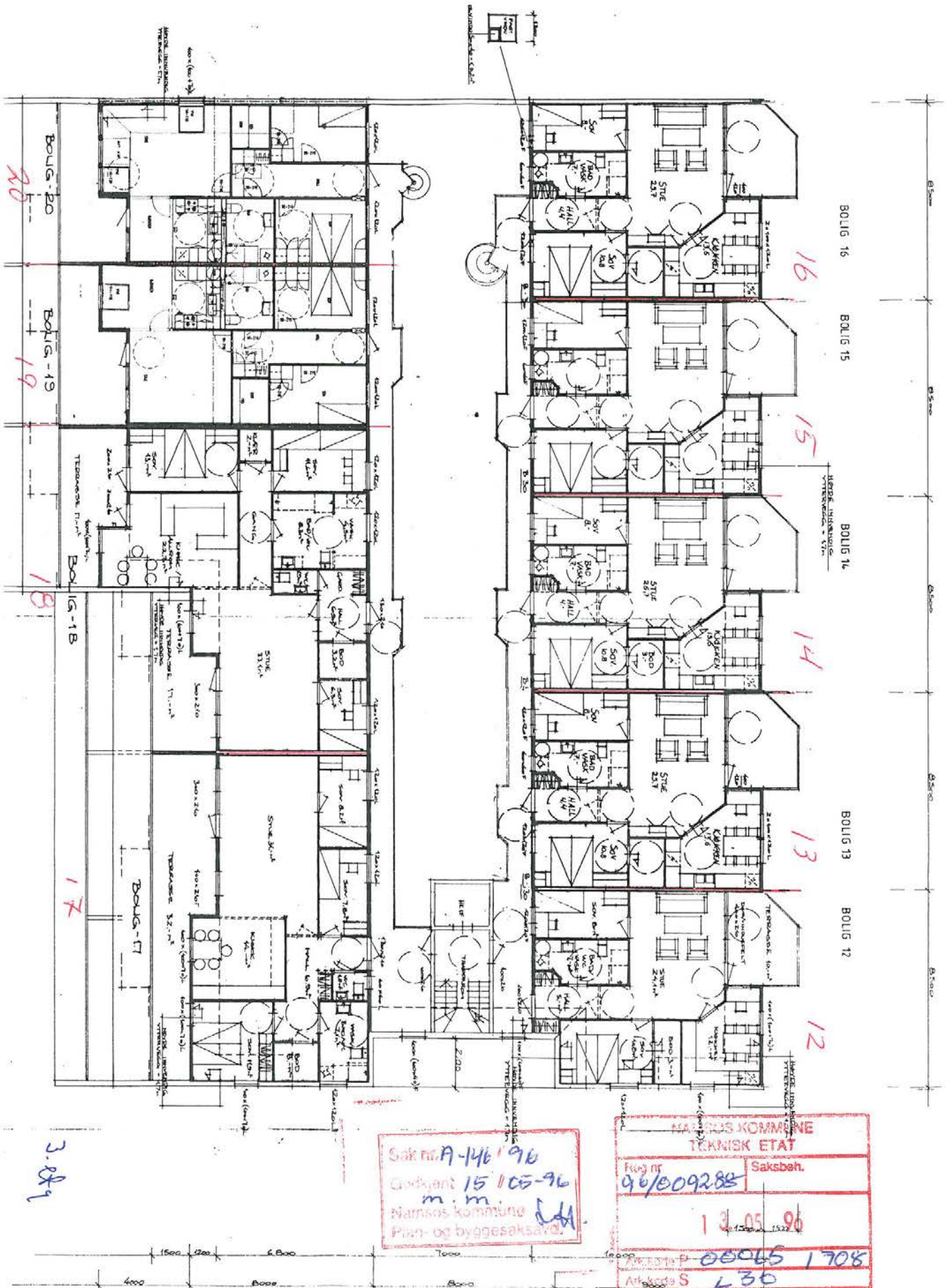

Sekretær.



A-146-96
15 105-96
m.m.

NAJLIG KOMMUNE	
TENNIBK ETAT	
Kort nr. 96/009288	Saksbeh.
Dato 13.05.96	
Ark.kode S 00065 1705	
Ark.kode S 136	
J.nr. 94/01770	Dok.nr.
Kassasjon	

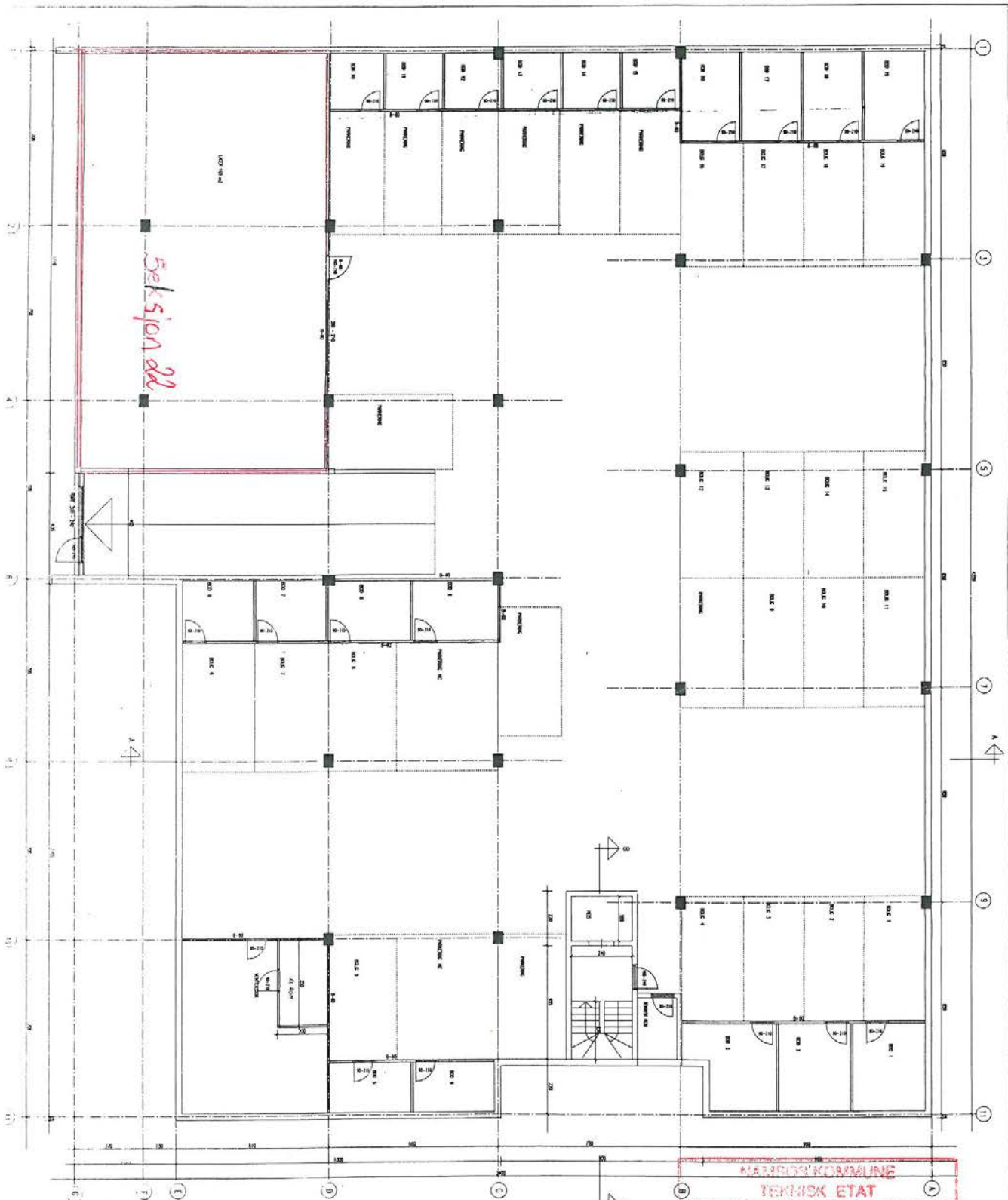
2. ok
HANS ENIG ARDEN



Sak nr. A-146/96
 Godkjent 15/05-96
 m.m.
 Namsos kommune
 Plan- og byggesaksavd.

NAMSSOS KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 Fug nr. 96/009288 Saksbeh.
 13.05.96
 801 59065 1708
 Arkivert S 430
 Inr. 94/01770 Dok.nr.
 Kamassjon

3.89



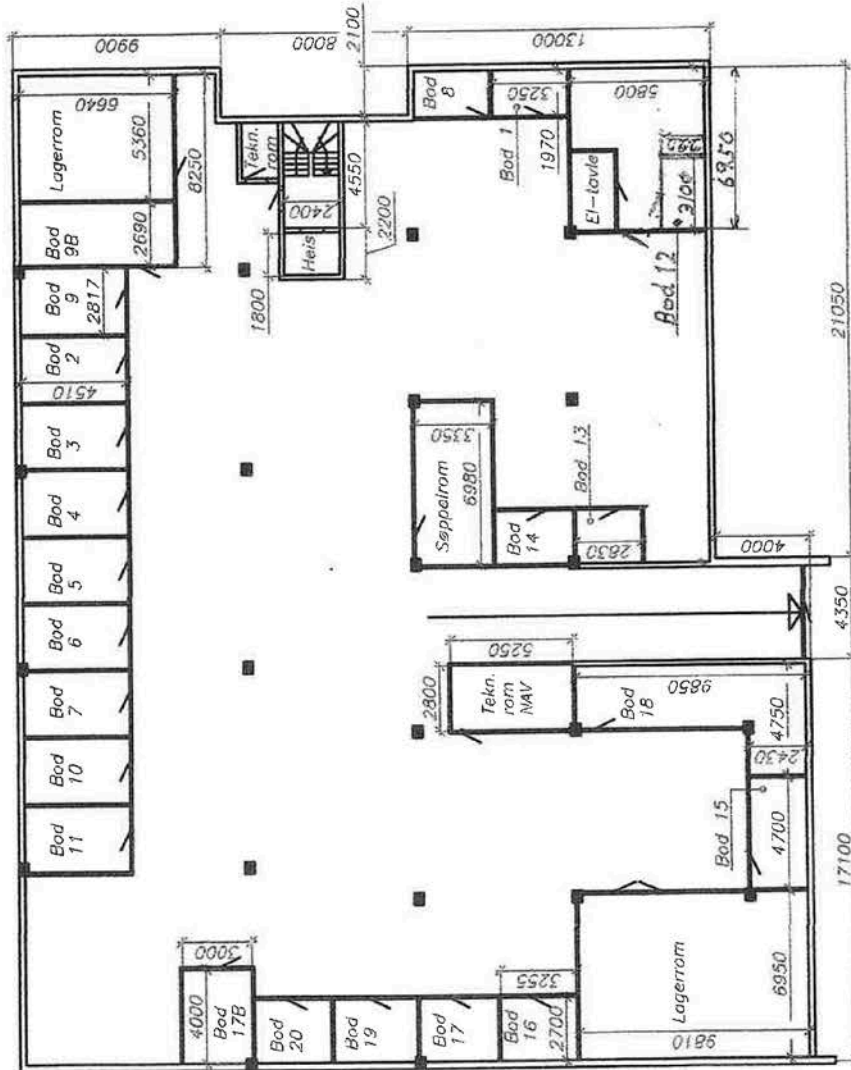
Seksjon 22

Kjeller

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Sak nr. A-146/96
 Godkjent 15/05-96
 m.m.
 Nils Erik Rasmussen S.A.
 Prosjektansvarlig

KARSTAD KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 Sak nr. 96/009288
 Saksbeh.
 13.05.96
 Prosjekt nr. 00065 1708
 Arkiv nr. S L 36
 Dok. nr. 91/01770
 Rastadion



REVIANT/ REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	G.nr.65 B.nr.1708	MÅLESTOKK:	1:200
TILTAKSHAVER:	Sameie østre	TEGNET DATO:	04.11.2010
ADRESSE:	Søren R. Thomæs vei 11	TEGNET AV:	BÅG
TEGN. INNH:	Plan garasjeanlegg	UNDERSKRIFT:	
	Søren Thomæs vei e-post	TEGNINGENS NUMMER:	REV.
			REV.

10/9-24
 For Sameiet Østre
 Ole H. Brøffø's

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1708, Seksjonsnr 12	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	405 Midtbyen 2
Veiadresse:	Søren R Thornæs veg 11, gatenr 5000	Valgkrets:	1 Namsos
(fra bruksenhet)	7800 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	29.05.1996	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	840/30 557
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 245,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søren R Thornæs veg 11	H0309	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.02.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 637,0	Igangset.till.:	14.09.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	2 402,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 039,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	29.10.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	19474127			Antall etasjer:	4

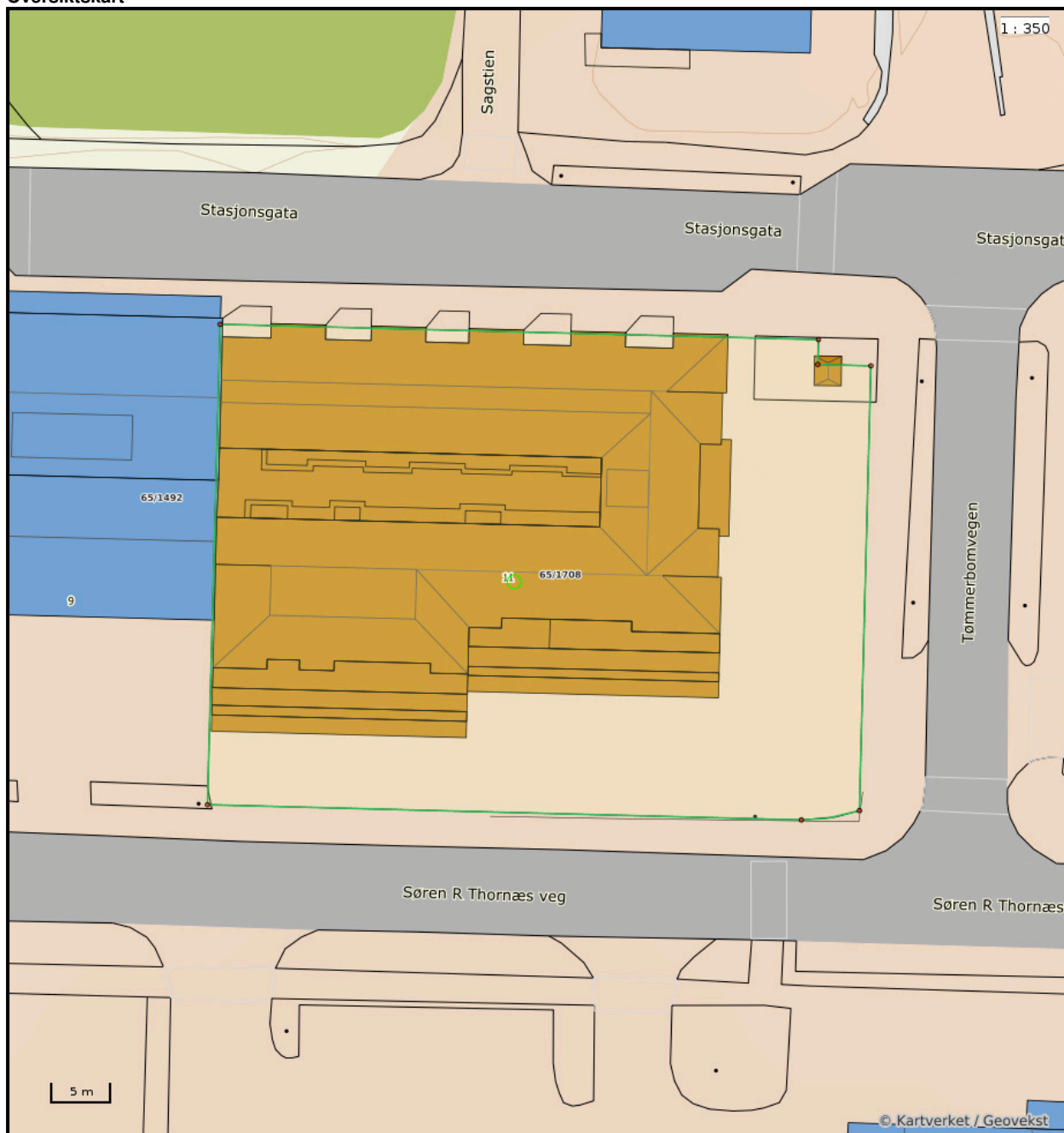
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 153,0	1 153,0				
H01				1 249,0	1 249,0				
H02	11		876,0		876,0				
H03	9		761,0		761,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

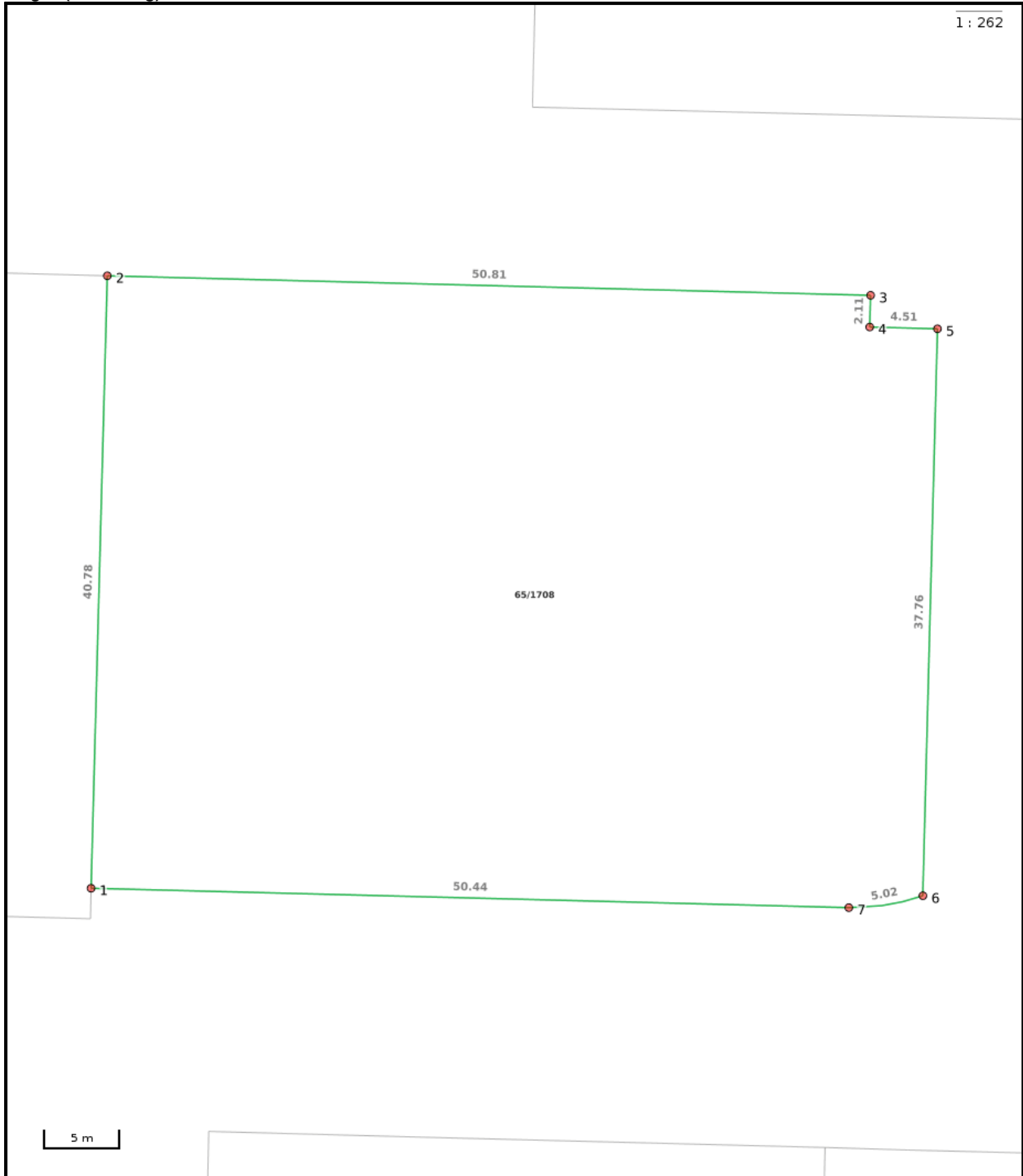
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 245,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 447,71	620 277,84	40,78m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 151 488,40	620 275,07	50,81m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 151 491,90	620 325,76	2,11m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 151 489,79	620 325,90	4,51m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 151 490,10	620 330,40	37,76m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 151 452,43	620 333,00	5,02m	Terrengmålt	14	14,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	7 151 451,18	620 328,16	50,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



NAMSOS KOMMUNE

Profil-bygg A/S
Vestre Rosten 88 B
7075 TILLER

Vår ref.
TEK/01770/94

Arkiv:
000651708

Dato
29.Oktober 1996

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR EIENDOMMEN GNR. 00065 BNR. 1708
FNR.

ARBEIDSSTED : Søren R. Thornæs veg 11
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BUTIKK/BOLIGBLOKK

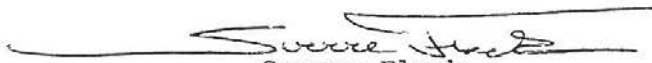
Brukstillatelsen gjelder for leiligheter i 2. og 3. etasje.
Leilighet nr. 18 omfattes ikke av denne brukstillatelsen.

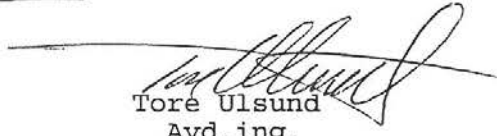
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Dører til trapperom må utstyres med dørpumper.
2. Selvlukkende dør A 60 må monteres mellom gang og trapperom i 1. etasje.
3. Endel gjennomføringer i dekker mellom etasjer må tettes forskriftsmessig.
4. Ved leilighet nr. 12 ,på inngangsside må takkasse utbedres.
5. På et soverom i leilighet nr. 3 må malingsarbeider ferdigstilles.
6. Ingen leiligheter må tas i bruk før røykvarslere og brannslukningsapparater er montert.
7. Utkragede balkonger må være kledd under med kledning type K1 A i henhold til godkjente branntekniske planer.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før pålagte mangler er utført.

Med hilsen


Sverre Flack
bygningssjef


Tore Ulsund
Avd.ing.

Kopi:

Namsos ligningskontor, her

Ansvarshavende: Veidekke Nord v/Kåre Lien

Melder: 7860 SKAGE I NAMDALE
Arkitektkontoret Anders Moen Vaaland
Postboks 381
4301 SANDNES

96019723.MID/TEKN/KAN/MID

MEGLEROPPLYSNINGER

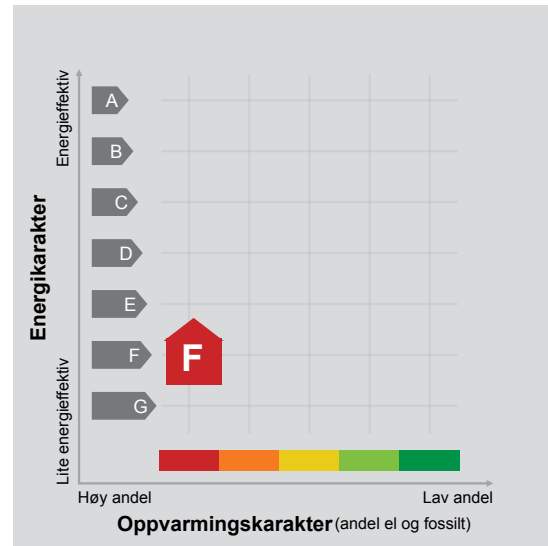
Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1708	Festenr:	0	Seksjonsnr:	12
Adresse:	Søren R Thornæs veg 11, 7800 NAMSOS						
Dato:	23.08.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	17.10.2012	
Merknader:		

ENERGIATTEST

Adresse	Søren R Thomæs veg 11
Postnummer	7800
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1708
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19474127
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	Energiattest-2024-22308
Dato	10.09.2024



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

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

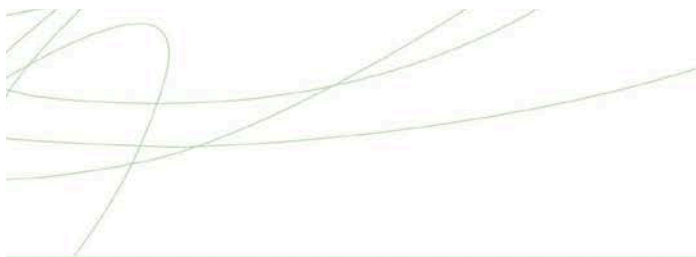
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montering tetningslister**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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.



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: Søren R Thornæs veg 11
7800 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

aktiv.
Tar deg videre