

aktiv.



Carl Gulbransons gate 18, 7803 NAMSOS

**Namsos sentrum |
Borettslagsleilighet i 3.etasje med
flott utsikt | Heis og gangavstand
til alle fasiliteter |**



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 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 1 082 914,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 074 304,-
Felleskostn.:	Kr 10 959,-
Selger:	Helge Olsen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	57/63 kvm
Soverom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 65, bnr. 194
Andelsnr.:	304
Oppdragsnr.:	1706260046

Din neste bolig!

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til sykehuset og sentrum. Leiligheten er sør/øst- vendt og har flott utsikter fra overbygd balkong. Leiligheten ligger i 3. etasje og det er heis i bygget.

Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeåret med hvor de fleste overflater er malt det siste året. Overbygd balkong.

Innhold 3.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/wc-vaskerom, soverom og bod. I tillegg en bod i kjeller.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	50
Energiattest	53
Nabolagsprofil	58
Rapport TOBB	61
Innkalling ordinær gen. samling 2026	65
Protokoll ord. generalforsamling 2025	91
Ordensregler 2025	98
Vedtekter	103
Rapport Tensio	110
Reguleringsplan	111
Reguleringsbestemmelser	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 57 kvm Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til sykehuset og sentrum. Leiligheten er sør/øst- vendt og har flott utsikter fra overbyggd balkong. Leiligheten ligger i 3. etasje og det er ny heis i bygget.

Adkomst

Enkel adkomst med inngang på bakkenivå. Heis opp til leiligheten som ligger i 3. etasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 0.8 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.3 km

Bjørnum barnehage (1-5 år) 1.6 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.9 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.7 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.8 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km

Olav Duun videregående skole 2.2 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

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

Utvendig:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er en balkong i betong med flislagt dekke og rekkverk i glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et betongdekke.

TG2

Dører:

Det registreres sår i dørkarm på hovedytterdør, slark / slitasje i dørvider på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det registreres bom / hulrom under flis på balkongen. Bom under flis på balkonger øker risikoen for at flis over tid kan løsne.

Overflater:

Det registreres avvik i plateskjøter i innvendige tak.

Det registreres enkelte merker / slitasje i parkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er enkelte sår i benkeplate.

Ventilasjon:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TGIU

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det var ikke mulig og utføre en inspeksjon av rørfordelreskapet da dette var plassert bak vaskemaskin / tørketrommel.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

Det foreligger ikke tegninger.

Byggegodkjente tegninger er ikke fremvist / kontrollert.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 30.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

3. etasje:

Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom. Bod.

Kjeller:

Bod.

Standard

3. etasje:

Entre: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 30.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets 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

Modernisering

2024 - Montert ny termostat til varmekabler på stue.

2025 - Montert ny ventilasjon/avtrekk fra kjøkken og våtrom.

2025 - Malt vegger på stue, kjøkken og soverom.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløvsæter, datert 30.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Ny heis ble installert våren 2025, noe som har forbedret tilgjengeligheten og komforten for alle beboere.
- Alle brannslukkere ble byttet ut i desember 2025 for å sikre oppdatert brannsikkerhet.
- Periodisk vedlikehold gjelder avfukting inkl. elektro og kjerneboring.

2024:

- Rekkverk er byttet ut på 25 balkonger, samt beslag og nedløpsrør på 403 og 407.
- Beskjæring av trær ble gjennomført høst 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert bredbånd i blokka.

Parkering

Parkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0007115917

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshavere selgere har 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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 03.03.2010 - ingen merknad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

1 082 914 (Andel av fellesgjeld)

2 072 914 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 074 304 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 083 204 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 086 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 567 633 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 270 533 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 10 959 ,- pr. måned inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, drift, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vakstmestertjenester, renholdstjenester, vedlikehold, kollektiv avtale med NTE/Altibox som kan gjelde kabel-tv og internett eller én av delene og energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnad avdrag IN 4 (lån .60332): kr. 1 185,-

Felleskostnad driftsdel: kr. 4 479,-

Felleskostnad avdrag: kr. 172,-

Felleskostnad renter IN 4 (lån .60332): kr. 4 452,-

Felleskostnad renter lån: kr. 671,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 959

Andel Fellesgjeld

Kr 1 082 914

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånegiver: Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17-04-2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 17-04-2026: kr 659 472,-

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-12-2053)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Långiver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 17.04.2026: kr. 16 072 862,-
Andel av saldo: kr. 941 296,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Flytende rente

Långiver:
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 17.04.2026: kr. 3 965 311,-
Andel av saldo: kr. 141 618,-
Første termin: 30.12.2024. Første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

FELLESgjELD:

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

INFO KnyTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN:

Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING):

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder

før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Andel fellesformue

Kr 698

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Centrum Borettslag

Organisasjonsnummer

987061499

Andelsnummer

304

Om borettslaget

Borettslaget består av 28 andeler.

Tobb er forretningsfører.

Vedlagt i salgsoppgave følger boligrapport for andelen, samt vedtekter, ordensregler, regnskap og protokoller.

Centrum Borettslag i Namsos kommune består av 28 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 987 061 499. Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB.

Vedtatte saker:

- Det innføres i husordensregelene, at man tillater bruk av gassgrill og elektrisk grill på egen terrasse, under forutsetning av at følgende sikkerhetskrav overholdes.
- Bruk av bålpanne og kullgrill på egne terrasser innen borettslaget er forbudt for å redusere brannfare og ulempe for øvrige beboere.
- Vi beholder trærne som står på tomta, men vi beskærer de kraftig ned slik at man unngår strøm/gatelys. Vi ser an utviklingen på utspring/utgreining av trærne, før ny vurdering om noen år. I tillegg foreslår styret at man setter opp 3-4 nye trær langs med plenen mot Havikvegen.
- Avtalen om TV/Internett med NTE/Altibox opprettholdes, avtale Altibox Flex S.
- Styret ber generalforsamlingen om lov til å søke om økning av det ene lånet vårt. Det undersøkes hva vil det innebære med tanke på felleskostnader kapitaldel før en

eventuell avtale inngås. Forespørsel begrunnes i HMS (helse, miljø og sikkerhet).
- Alt.2: Træne fjernes i sin helhet, og det settes opp andre trær som ikke blir så høye.
Nedover hele fasaden/gressplenene mot Havvikvegen.

Pågående saker:

- Ny heis: Februar-mars 2025. Vi blir uten heis i 7-8 uker (2.mnd).
- Fasadevask er planlagt til våren 2026 for å opprettholde byggets utseende og vedlikehold.
- Vedlikeholdsplan 2025-2034 er en oversikt over tiltak som må tas etter hvert og cirka kostnader på dette. Planen er ikke et vedtatt dokument, og kan endres av de fremtidige styrene ut fra behov og økonomi.
- Misfarging under vinduer og metallbeslag som ligger for flatt - bør bøyes utover.
- Løs fasadeplate på nordsiden.
- Misfarging og sopp under balkonger – vurder beslag på undersiden av betongkantene.
- Taknedløp bør renses og eventuelt skiftes oftere.
- Utsiktet fukt i kjeller (baktrapp/nødutgang) og saltutslag - maling er ikke hensiktsmessig før fuktproblemet er løst.
- Kryp kjeller: vurder plastmatte for å redusere avdampning.
- Enkelte garasjeporter er ikke tette – tiltak anbefales for å hindre skadedyr, vann og is.
- Loft er i god stand, men håndløper/list for støtte anbefales.
- Høyt nivå av radon.
- Utbedring av utvendig tak, etterisolering loft.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Varighet av avtalen /oppsigelsesvilkår:

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket. Dersom forkjøpsrett benyttes må det betales et gebyr til forretningsfører på kr. 8 406,-

Regnskap/budsjett

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

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (323 116,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (1 483 837,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret ber generalforsamlingen om lov til å søke om økning av det ene lånet vårt. Det undersøkes hva vil det innebære med tanke på felleskostnader kapitaldel før en eventuell avtale inngås. Forespørsel begrunnes i HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Saker fra styret/eierne: Trefelling eller beskjæring av trær på nedsiden av blokka.

Forslag til vedtak: Alt.2: Træne fjernes i sin helhet, og det settes opp andre trær som ikke blir så høye. Nedover hele fasaden/gressplenene mot Havikvegen.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha fugler og smågnagere så lenge disse ikke er til sjenanse. Hunde- og kattehold skal godkjennes av styret. Styret kan gi dispensasjon for annet dyrehold. Tillatelse må innhentes i god tid før eventuell anskaffelse. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Dugnad

Borettslaget gjennomfører årlige dugnader.

Typiske oppgaver på våren inkluderer:

Raking av plen

Spyling av gårdsplass og garasjeporter utvendig

Kosting av egen garasje og utebod

Sette ut utemøbler til felles bruk

Innkjøp og klargjøring av blomster og potter

Høstdugnaden er en enklere versjon, med hovedfokus på:

Rydde inn utemøbler
Kaste blomster og flytte pletter for å klargjøre for brøyting
Samle løv når det har falt mest

Det blir ikke gjennomført flere høstdugnader fremover.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 194 i Namsos kommune. Andelsnr. 304 i Centrum
Borettslag med orgnr. 987061499

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/194:

26.04.1939 - Dokumentnr: 900641 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:7

30.01.1962 - Dokumentnr: 900239 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1422

12.04.1976 - Dokumentnr: 2616 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 147988 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:194

01.01.2020 - Dokumentnr: 1524570 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:194

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.08.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen
garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.08.2009.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Havikveien 5 datert 23.09.2004 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 2 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger inkl i provisjon
- 0 Boligselgerforsikring, 2,5 promille min kr 4 200,-
- 6 750 Eierskiftegebyr TOBB
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 5 713 Utlegg opplysninger TOBB
- 16 000 Utlegg tilstandsrapport, ca
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 97 875

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

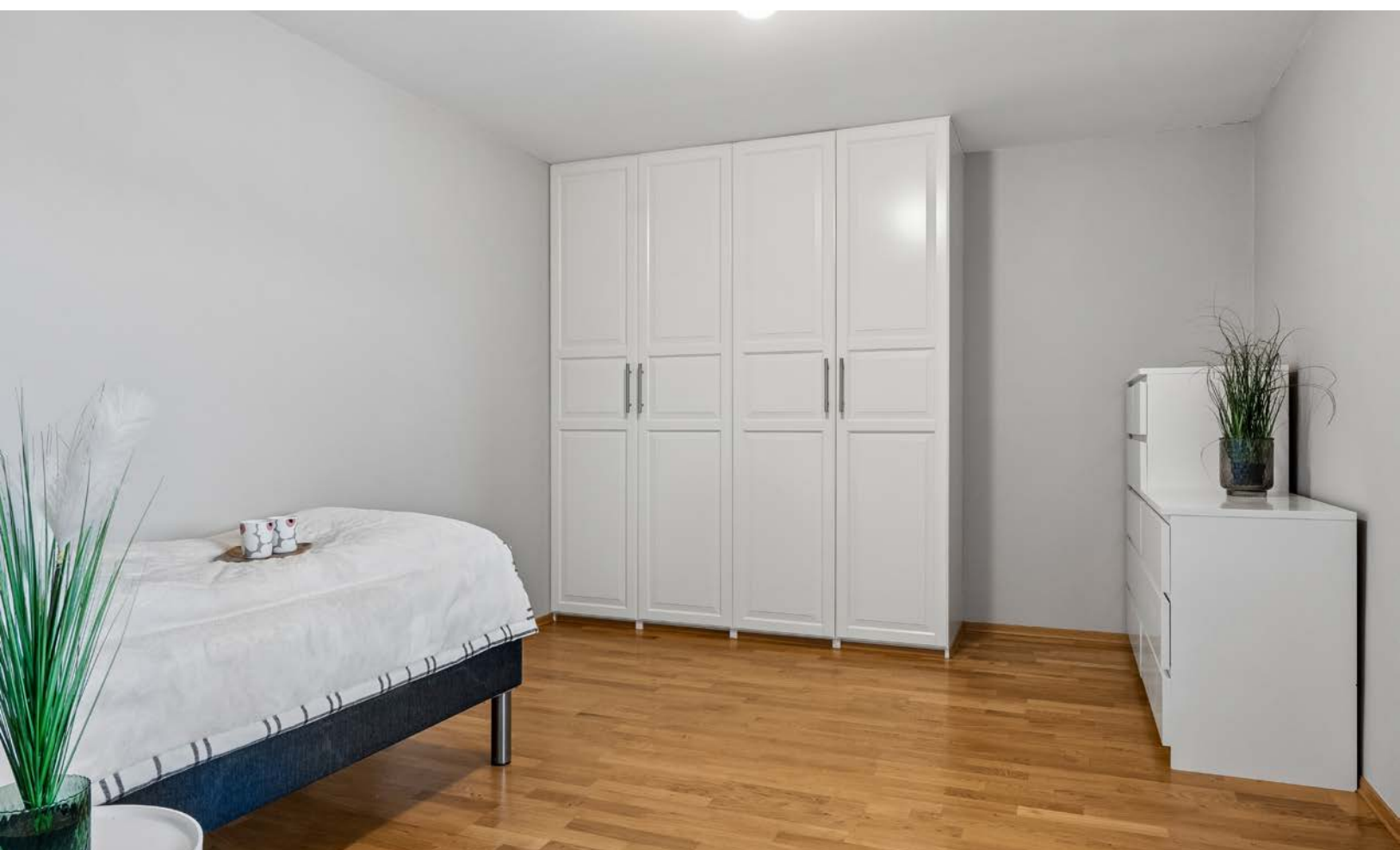
30.04.2026






















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Carl Gulbrandsens gate 18 , 7803 NAMSOS
-  NAMSOS kommune
-  # gnr. 65, bnr. 194
-  # Andelsnummer 304

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 19224-1396

Referansenummer: XS1868

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er en balkong i betong med flislagt dekke og rekkverk i glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte overflater.
Etasjeskille er et betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det var ikke mulig og utføre en inspeksjon av rørfordelreskapet da dette var plassert bak vaskemaskin / tørketrommel.
Det er avløpsrør av plast og rustfritt metall.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 75 ltr.
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

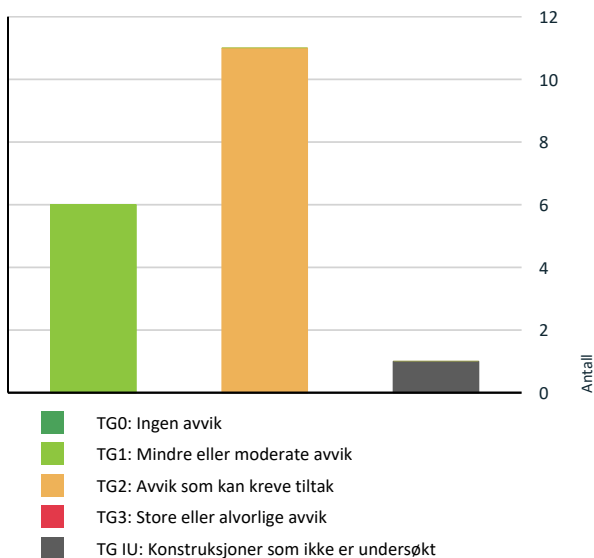
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke fremvist / kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Ferdigattest datert 10.08.2009

Anvendelse

Boligformål

Standard

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og er kledt med fasadeplater. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert ny termostat til varmekabler på stue.
2025	Modernisering	Montert ny ventilasjon/avtrekk fra kjøkken og våtrom.
2025	Modernisering	Malt vegger på stue, kjøkken og soverom.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sår i dørkarm på hovedytterdør, slark / slitasje i dørvider på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør lukkes / utbedres.



Sår i dørkarm på hovedytterdør.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong i betong med flislagt dekke og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres bom / hulrom under flis på balkongen. Bom under flis på balkonger øker risikoen for at flis over tid kan løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avvik i plateskjøter i innvendige tak.

Det registreres enkelte merker / slitasje i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket bør lukkes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsdør bør justeres for å oppnå friksjonsfri gange.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Rustfritt metallsluk med synlig tettesjikt i dusjonen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er enkelte sår i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Front foran kjøkkenventilator er ikke montert.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det var ikke mulig og utføre en inspeksjon av rørfordelreskapet da dette var plassert bak vaskemaskin / tørketrommel.



Rørfordelerskap plassert på vegg bak vaskemaskin / oppvaskmaskin

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og rustfritt metall.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 75 ltr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyetableringen av anlegget i 2005.

Det opplyses at samsvarserklæring på installasjon av ny termostat stue i 2024 ligger i Boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

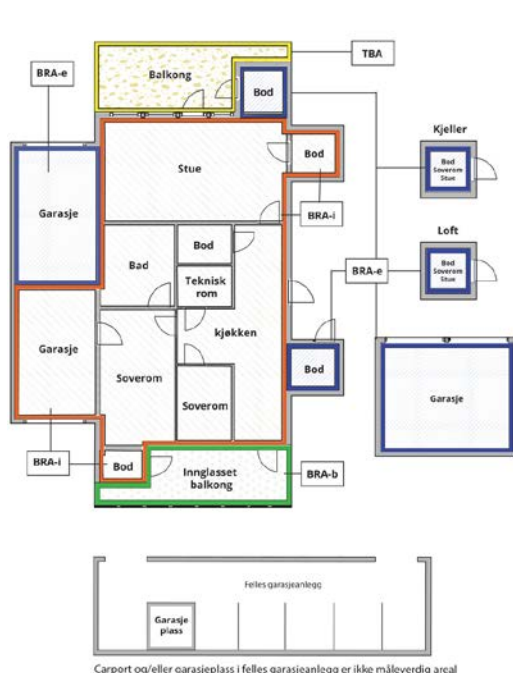
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	57	3		60	9
Underetasje		3		3	
SUM	57	6			9
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke fremvist / kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	194		0	2482.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Carl Gulbransons gate 18

Hjemmelshaver

Centrum Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/CENTRUM BORETTSLAG	987061499	H0304		Olsen Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

304

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anita Olsen Berget

Siv Kristin Olsen

Boligen

Carl Gulbransons gate 18
7803 NAMSOS

5007-65/194/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Boligen selged på vegne av min far som er dement. Vi har ikke kjennskap til noen feil. Ønsker boligforsikring.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Carl Gulbrandsons gate 18, 7803 NAMSOS

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288232

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

185154882

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

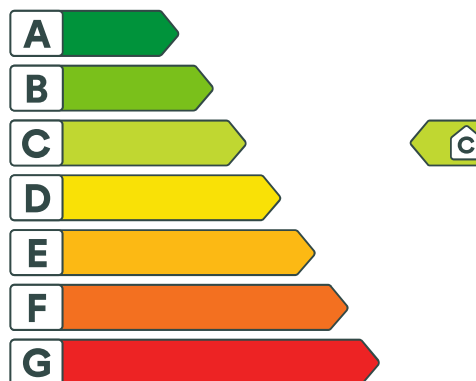
194

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0304



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

140,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 332 kWh



Carl Gulbransons gate 18, 7803 NAMSOS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Carl Gulbransons gate 18, 7803 NAMSOS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Carl Gulbransons gate 18 - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Snippen	3 min	🚶
Totalt 11 ulike linjer		0.2 km
✈️ Namsos lufthavn	8 min	🚗

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	10 min	🚶
184 elever, 11 klasser		0.9 km
Vestbyen skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
198 elever, 10 klasser		1.7 km
Høknes barneskole (1-7 kl.)	22 min	🚶
396 elever, 20 klasser		2 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
240 elever, 17 klasser		0.8 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
164 elever, 14 klasser		1.4 km
Olav Duun videregående skole	6 min	🚗
852 elever		2.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Familiens hus	4 min	🚶
🚗 Samfunnshuset	6 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

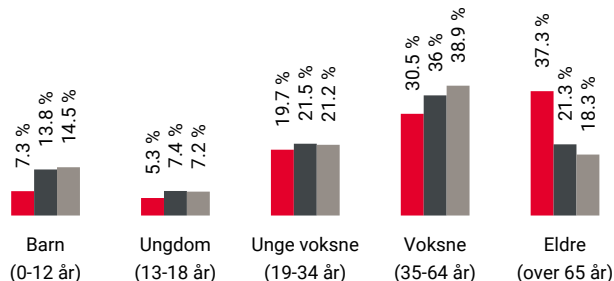
Veldig bra 77/100



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)	10 min	🚶
68 barn		0.8 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
25 barn		1.3 km
Bjørum barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
59 barn		1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Namsos	5 min	🚶
Spar Røthe Namsos	6 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

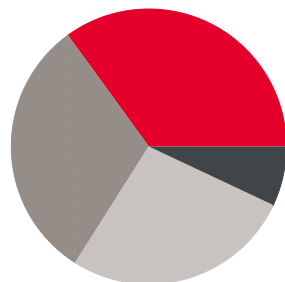
⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 9 min
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 0.8 km

⚽ Sandvolleyballbane, Namsos ungdom... 10 min
Sandvolleyball 0.9 km

🚶 Care Namsos 7 min

🚶 Træn Namsos 10 min

Boligmasse



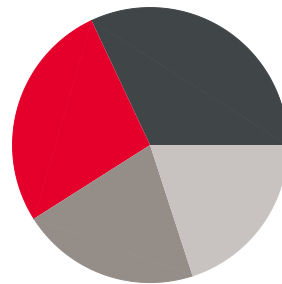
■ 35% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 31% blokk
■ 27% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Namsos 6 min

🏪 Sykehusapoteket i Namsos 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

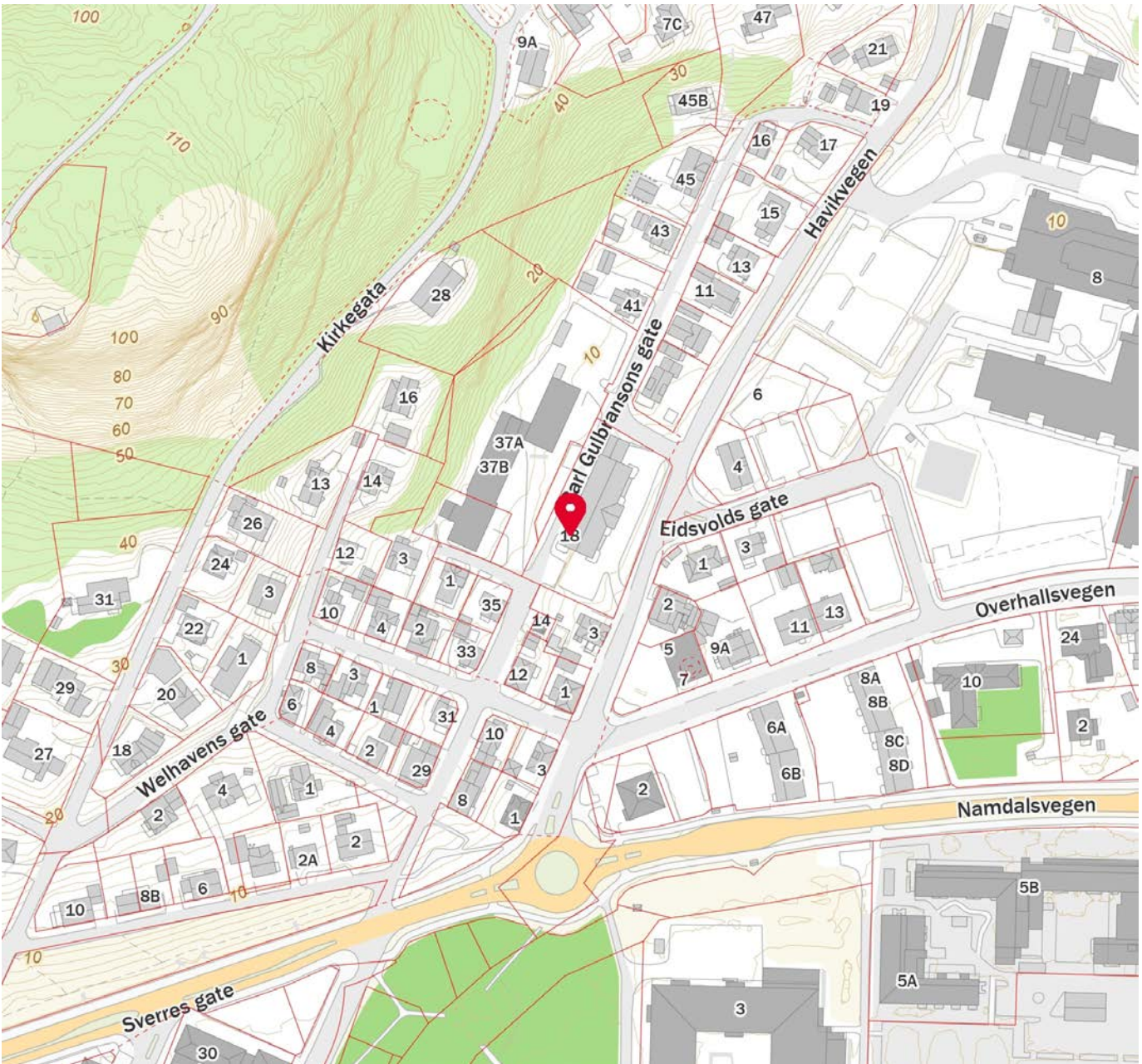
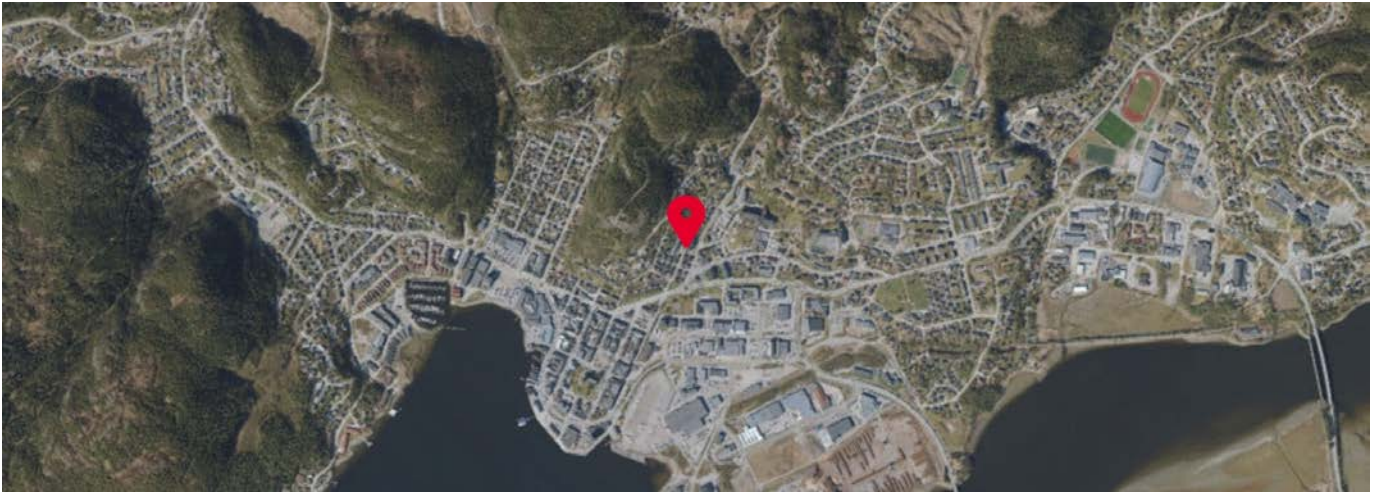


0% 59%

■ Namdal sykehus/Daltrøa
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 4

Centrum Borettslag	Vår ref.:	385/304
Carl Gulbrandsons gate 18	Type:	Borettslag tilknyttet
7803 NAMSOS	Eiere:	Helge Olsen
Organisasjonsnr: 987 061 499	Andelsnr:	304

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 659

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag IN 4 (lån .60332)	1 185
	Felleskostnad driftsdel	4 179
	Felleskostnad avdrag	172
	Felleskostnad renter IN 4 (lån .60332)	4 452
	Felleskostnad renter lån .80007	671

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	10 959
Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag IN 4 (lån .60332)		1 185
	Felleskostnad driftsdel		4 479
	Felleskostnad avdrag		172
	Felleskostnad renter IN 4 (lån .60332)		4 452
	Felleskostnad renter lån .80007		671

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 082 914	Gjeld siste årsoppg.:	1 089 033
Klient ajourf. lån:	25 033 962,90	Klient gj. s. årsoppg.:	21 530 148

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517260346, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 17.04.2026: 659 472

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2017Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.12.2053)

Flytende rente

Lånenummer: 90517360332, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 17.04.2026: 16 072 862

Andel av saldo: 941 296

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 4

Centrum Borettslag	Vår ref.:	385/304
Carl Gulbrandsons gate 18	Type:	Borettslag tilknyttet
7803 NAMSOS	Eiere:	Helge Olsen
Organisasjonsnr: 987 061 499		

3: Fellesgjeld

Flytende rente

Lånenummer: 90517380007, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 17.04.2026: 3 965 311

Andel av saldo: 141 618

Første termin: 30.12.2024 Første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente

Vedtak om IN-ordning

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

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESgjELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hilde Holm Årsandøy

Adresse: Carl Gulbrandsons gate 18

Postnr/-sted: 7803 NAMSOS

E-post: centrum@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	698	Gjeld:	1 089 033	Andre inntekter:	1 489
		Utgifter:	64 991		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 304

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 65/194

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 4 av 4

Centrum Borettslag

Vår ref.: 385/304

Carl Gulbrandsons gate 18

Type: Borettslag tilknyttet

7803 NAMSOS

Eiere: Helge Olsen

Organisasjonsnr: 987 061 499

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Centrum Borettslag

Tid: Tirsdag 21.04.2026 - kl. 17:00
Sted: Seniorhuset, Carl Gulbrandsens gate 39

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2025

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

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Generalforsamlingen bestemmer styrets godtgjørelse. Styret fordeler summen seg imellom. Tidligere år har totalsum og fordeling vært slik: Godtgjørelse til styret totalt: 52 500

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen beslutter summen styret får i godtgjørelse. Det anbefales at man følger tidligere praksis, og justerer summen ut fra ansvar og sammenlignbare borettslag.

5. Saker fra styret/eierne

Det vises til generalforsamling i 2024, og sak 5.1 Trefelling eller beskjæring av trær på nedsiden av blokka.

Beskjæring av to trær på nedside ble gjort høsten 2024. I løpet av vår-sommersesongen 2025 har trærne vokst mye igjen, og berører gatelysledningene. Noe kommunen ikke ønsker. Derfor bør saken tas opp på årsmøte igjen, hvor det avgjøres om:

Alt.1: Træne skal beskjæres enda mer og ev. årlig, med en cirka kostnad på fra 15.975,- eks mva.

Alt.2: Træne fjernes i sin helhet, og det settes opp andre trær som ikke blir så høye. Nedover hele fasaden/gressplenene mot Havvikvegen (4-5 stk).

Forslag til vedtak: Alt.2: Træne fjernes i sin helhet, og det settes opp andre trær som ikke blir så høye. Nedover hele fasaden/gressplenene mot Havvikvegen. Dette er det billigste alternativet, og minst ressursbruk årlig.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Nina Høstland Wassås

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Sveinung Kristiansen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Sveinung Kristiansen

Sondre Moen Meier

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Nina Høstland Wassås

Sondre Moen Meier

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Laila Elisabeth Aasnes

Elisabeth Haukø Kolberg

Forslag til vedtak: Tidligere valgkomite stiller seg til disposisjon til å fortsette.

Styrets innstilling er at de fortsetter enda ett år:

Laila Elisabeth Aasnes,
Elisabeth Haukø Kolberg,

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

27.03.2026

Centrum Borettslag

styret

Centrum Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 350 048	1 242 864	1 350 000	1 404 000
Felleskostnader kapitaldel		1 590 746	1 613 471	1 787 424	1 538 302
Andre driftsinntekter	1	11 523	4 395	0	0
Innbetaling IN-ordning		1 744 506	2 639 549	0	0
Sum driftsinntekter		4 696 823	5 500 279	3 137 424	2 942 302
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 678	-2 550	-2 550	-7 402
Styrehonorar		-52 500	-50 000	-50 000	-52 500
Avskrivninger		-11 214	-904 867	-11 214	-11 214
Forretningsførerhonorar		-74 678	-72 292	-74 680	-77 900
Honorar administrative tjenester		-7 848	-8 288	-8 560	-8 900
Eksterne honorar	3	-8 048	-14 579	-8 500	-8 400
Kontingent boligbyggelag		-10 850	-10 075	-10 850	-10 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-39 255	-19 329	-43 910	-28 200
Vaktmestertjenester		-60 228	-81 258	-78 000	-73 000
Renholdstjenester		-73 750	-65 215	-74 500	-74 500
Løpende vedlikehold	5	-210 229	-122 980	-40 000	-53 500
Periodisk vedlikehold	6	-471 549	-53 770	-3 060 000	-120 000
Elektroniske fellesavtaler		-153 944	-145 219	-158 256	-160 700
Forsikring		-92 172	-76 932	-89 140	-96 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-455 111	-430 001	-443 200	-444 000
Eiendomsavgifter		-134 482	-134 482	-141 210	-139 000
Energi, felles		-45 034	-52 757	-55 800	-47 000
Andre driftsutgifter	7	-26 732	-17 897	-12 600	-13 400
Sum driftskostnader		-1 930 302	-2 262 490	-4 362 970	-1 427 416
DRIFTSRESULTAT		2 766 521	3 237 789	-1 225 546	1 514 886
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		41 692	77 410	40 000	25 000
Finanskostnader		-1 324 376	-1 470 160	-1 500 786	-1 216 770
Netto finansposter		-1 282 684	-1 392 750	-1 460 786	-1 191 770
Resultat før skattekostnad		1 483 837	1 845 039	-2 686 332	323 116
Ordinært resultat etter skatt		1 483 837	1 845 039	-2 686 332	323 116
ÅRSRESULTAT	8, 12	1 483 837	1 845 039	-2 686 332	323 116
Disponering av totalresultat:		1 483 837	1 845 039	-2 686 332	323 116
Overført til annen egenkapital		-246 512	-783 466	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 744 506	2 639 549	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-14 157	-11 044	0	0

Centrum Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	34 372 321	33 027 285
Andre anleggsmidler	9	83 070	83 070
Sum anleggsmidler		34 455 391	33 110 355
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		25 032	30 727
Mellomregning Klare Finans	10	19 137	0
Opptjente renter		41 586	76 730
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	55 497	1 829 756
Sum omløpsmidler		141 253	1 937 213
SUM EIENDELER		34 596 644	35 047 568

Centrum Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	4 358 854	2 628 505
Annen egenkapital	12	-1 335 188	-1 088 676
Sum egenkapital		3 026 466	1 542 629
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	20 697 644	22 695 019
Borettsinnskudd	13, 15	10 744 840	10 744 840
Sum langsiktig gjeld		31 442 484	33 439 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 217	23 517
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Forskudd kunder		75 799	29 188
Påløpte renter		5 984	7 738
Påløpte kostnader		5 694	4 637
Sum kortsiktig gjeld		127 693	65 080
Sum gjeld		31 570 178	33 504 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 596 644	35 047 568
Pantstillelser	13	31 442 484	33 439 859

Sted: _____, dato: _____

Hilde Holm Årsandøy
Leder

Jonas Gjerdevik
Styremedlem

Nina Høstland Wæssås
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

Om virksomheten

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Namsos Kommune. Borettslaget drives fra Carl Gulbrandsens gate, postnummer 7803 Namsos.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømvavgift elbil	9 952	3 995
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 571	400
Sum andre inntekter	11 523	4 395

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	2 678	2 550
Sum personalkostnader	2 678	2 550

Arbeidsgiveravgift gjelder styrehonorar.

Samlet antall årsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 048	7 615
Teknisk rådgivning	0	6 964
Sum eksterne honorarer	8 048	14 579

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 068	14 849
Avtale om adgangskontroll og dører	6 272	4 480
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	17 915	0
Sum drifts- og serviceavtaler	39 255	19 329

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	40 982	11 662
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	158 031	46 364
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	4 191
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	1 294	34 953
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 937	25 291
Reparasjon og vedlikehold annet	5 985	519
Sum vedlikehold	210 229	122 980

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	471 549	53 770
Sum periodisk vedlikehold	471 549	53 770

Periodisk vedlikehold gjelder avfukting inkl. elektro og kjerneboring.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	7 636	1 402
Kontorrekvisita, trykksaker	0	994
Kontingent	3 798	533
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 317
Generalforsamling/års møte	5 035	4 000
Bankgebyrer	693	697
Andre gebyrer	3 517	6 363
Tilskudd bomiljø	403	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 651	2 592
Andre kostnader	4 000	0
Sum andre driftsutgifter	26 732	17 897

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 872 133	793 123
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 483 837	1 845 039
Tilbakeført avskrivning	11 214	904 867
Tilgang av anleggsmidler	-1 356 250	-1 812 655
Opptak lån	0	24 739 261
Avdrag lån	-252 869	-21 957 953
Avdrag IN ordning	-1 744 506	-2 639 549
Årets endring i disponible midler	-1 858 573	1 079 010
Disponible midler i periodens slutt	13 559	1 872 133
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	13 559	1 872 133

Det er anbefalt at borettslaget har minimum 15 % av felleskostnader i disponible midler til løpende drift. Dette tilsvarer ca. kr. 442 000. Status disponible midler pr. 31.12.er kritisk lav.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Parkeringsplas:	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 020 440	1 812 655	83 070	112 140	4 000 000
Årets tilgang :	0	1 356 250	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 020 440	3 168 905	83 070	112 140	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	35 511	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	893 653	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 126 787	3 168 905	83 070	76 629	4 000 000
Årets avskrivninger :	0	0	0	11 214	0
Antatt levetid i år :				10	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2004.

Nedskrivning bygning gjelder opprinnelig byggekost for heis og rekkverk i 2005, og for å gi et rettviseende bilde av eiendelens verdi nedskrives denne, og byggekost i 2024 og 2025 aktiveres.

"Rehabilitering" gjelder heis og rekkverk. Prosjekt er påbegynt i 2024, og ferdigstilt i 2025.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	55 495	1 829 754
Sum bankinnskudd	55 497	1 829 756

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 542 629	-302 410
Andelskapital 01.01	2 800	2 800
Andelskapital 31.12	2 800	2 800
Annen egenkapital 01.01	-1 088 676	-305 210
Årets resultat	1 483 837	1 845 039
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 744 506	-2 639 549
Justering for nedskrivning IN-ordning	14 157	11 044
Annen egenkapital 31.12	-1 335 188	-1 088 676
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	2 628 505	0
Innbetalt IN-ordning i år	1 744 506	2 639 549
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-14 157	-11 044
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	4 358 854	2 628 505
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 026 466	1 542 629

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

Egenkapital, fratrukket egenkapital fra IN-innbetalinger, er negativ. Egenkapitalen blir skjevdelt, med en større egenkapital for andelene som har foretatt IN-innbetaling. Det er budsjettert med overskudd i 2026, og felleskostnadene er økt fra 1.1.26.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	34 372 321
Restgjeld 31.12	31 442 484

Pålydende pantstillelser var 36 474 840,- per 31.12.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Heis og balkonger	Refinansiering oppføringslån	Garasje
Lånenummer:	90517380007	90517360332	90517260346
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2017
Rentesats:	5.70 %	5.45 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.12.2053	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	4 011 000	20 728 261	825 000
Lånesaldo 01.01:	4 011 000	17 942 561	741 458
Avdrag i perioden:	45 689	1 037 195	81 986
Lånesaldo 31.12:	3 965 311	16 905 366	659 472
Saldo 5 år frem i tid:	3 640 556	14 607 504	603 520
Andelssaldo 01.01:	0	2 554 359	74 146
Innbetalt IN i perioden:	0	947 415	73 779
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	12 781	1 375
Andelssaldo 31.12:	0	3 488 993	146 549
Sum pantegjeld for lån:	3 965 311	20 394 359	806 021

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517260346	9	73 275	659 475
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517360332	10	947 415	9 474 150
	1	877 606	877 606
	3	747 959	2 243 877
	1	728 014	728 014
	2	698 095	1 396 190
	3	628 286	1 884 858
	1	300 668	300 668
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517380007	28	141 618	3 965 304

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	10 744 840	10 744 840
Sum innskudd	10 744 840	10 744 840

Resultat og balanse med noter for Centrum Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Centrum Borettslag

Styreleder	Hilde Holm Årsandøy (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jonas Gjerdevik (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Nina Høstland Wassås (sign.)	18.03.2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Centrum Borettslag som viser et overskudd på kr 1 483 837. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Presisering

Vi viser til note 8 og 12 i årsregnskapet som beskriver kritisk lav beholdning av disponible midler, og at borettslaget har negativ egenkapital når det justeres for egenkapital fra IN-innbetalinger. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Godkjent revisjonsselskap



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

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

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

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



Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Namsos, 18.03.2026

In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 for Centrum Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Centrum Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hilde Holm Årsandøy
Styremedlem, Nina Høstland Wassås
Styremedlem, Jonas Gjerdevik
Varamedlem, Sveinung Kristiansen
Varamedlem, Sondre Moen Meier

Styrets arbeid i siste periode

Styret har gjennomført 5 styremøter kalenderåret 2025. Vedlikehold, budsjett og søknader fra andelseiere har vært hovedsakene.

Styret i borettslaget ønsker å takke alle beboere for samarbeidet og engasjementet gjennom året. 2025 har vært et aktivt år med flere viktige tiltak for å sikre trivsel, sikkerhet og vedlikehold av våre fellesarealer. Nedenfor følger en oppsummering av gjennomførte tiltak og saker.

Tiltak 2025:

- Ny heis ble installert våren 2025, noe som har forbedret tilgjengeligheten og komforten for alle beboere.
- Bråk og bredbånd i kjeller: Det oppsto noen utfordringer høsten 2025, som styret har fulgt opp med leverandør og berørte parter.
- Bytte av brannslukkere: Alle brannslukkere ble byttet ut i desember 2025 for å sikre oppdatert brannsikkerhet.
- Fasadevask er planlagt til våren 2026 for å opprettholde byggets utseende og vedlikehold.

Sak som må tas opp igjen på årsmøte:

Det vises til generalforsamling i 2023, og sak 5.1 Trefelling eller beskjæring av trær på nedsiden av blokka.

Beskjæring av to trær på nedside ble gjort høsten 2024. I løpet av vår-sommersesongen 2025 har trærne vokst mye igjen, og berører gatelysledningene. Noe kommunen ikke ønsker. Derfor bør saken tas opp på årsmøte igjen, hvor det avgjøres om:

- Alt.1: Træene skal beskjæres enda mer og ev. årlig, med en cirka kostnad på fra 15.975,- eks mva.
- Alt.2: Træene fjernes i sin helhet, og det settes opp andre trær som ikke blir så høye. Nedover hele fasaden/gressplenene mot Havikvegen (4-5 stk) for skjerming og grønt miljø.

Vår- og høstdugnad

Borettslaget gjennomfører årlige dugnader for å ivareta uteområder og fellesskap. Vårdugnaden er den mest omfattende og viktigste, da det er mest arbeid som må gjøres etter vinteren. Typiske oppgaver på våren inkluderer:

- Raking av plen
- Spyling av gårdsplass og garasjeporter utvendig

- Kosting av egen garasje og utebod
- Sette ut utemøbler til felles bruk
- Innkjøp og klargjøring av blomster og potter

Renhold i fellesarealer (trappeoppganger og ganger) utføres ikke lenger på dugnad, men bestilles av styret gjennom Namdal Totalrenhold som en del av løpende avtale. Eventuelle ekstra utendørsprosjekter prioriteres også på vårdugnaden. Beskjæring av busker og plenklipp utføres av MNvekst. Vårdugnaden er et sosialt samlingspunkt, og det serveres kaffe og søtbakst/kakker underveis.

Høstdugnaden er en enklere versjon, med hovedfokus på:

- Rydde inn utemøbler
- Kaste blomster og flytte potter for å klargjøre for brøyting
- Samle løv når det har falt mest

Det blir ikke gjennomført flere høstdugnader fremover, da det er uforutsigbart vær å sette tidspunkt ut ifra. Det er også betydelig mindre oppgaver, noe styret, varamedlemmer og eventuelt andre som blir spurt kan ta etappevis når det passer hver enkelt.

Forsikring og tilstandsvurdering av blokka

I 2025 byttet borettslaget forsikringsselskap fra Storebrand til IF. Som en del av avtalen ble det gjennomført en gratis befaring og tilstandsvurdering av bygget. Resultatet var oppløftende:

- 82 % av bygget vurderes å ikke ha behov for tiltak per nå (etter alle andre tiltak som til nå er utført).
- 17 % krever oppmerksomhet på sikt, hovedsakelig grunnet byggets alder (tak, grunnmur og drenering).
- 0 % krever umiddelbare tiltak (per rapportdato).
- 1 % av bygget var ikke tilgjengelig for inspeksjon (snø på tak).

Observasjoner og anbefalinger på mindre tiltak, fra befaringen:

- Misfarging under vinduer og metallbeslag som ligger for flatt – bør bøyes utover.
- Løs fasadeplate på nordsiden.
- Misfarging og sopp under balkonger – vurder beslag på undersiden av betongkantene.
- Taknedløp bør renses og eventuelt skiftes oftere. Tetterør gjør at vannet sprenger rørene på vinter.
- Utisiktet fukt i kjeller (baktrapp/nødutgang) og saltutslag – maling er ikke hensiktsmessig før fuktproblemet er løst.
- Kryp kjeller: vurder plastmatte for å redusere avdampning.
- Enkelte garasjeport er ikke tette – tiltak anbefales for å hindre skadedyr, vann og is.
- Loft er i god stand, men håndløper/list for støtte anbefales.
- Inntil 4 kjøkkenvifter var defekte, de ble skiftet snarlig etter denne årsmeldingen ble skrevet desember 2025.

Viktig informasjon til andelseiere:

Fellesgjeld og eventuell nedbetaling via IN-ordning håndteres av TOBB. Styret har ingen direkte rolle i dette, og spørsmål må rettes dit.

Økonomisk situasjon: Nærmere detaljer vil bli lagt frem på årsmøtet, økonomien er god. Styret vil følge opp anbefalingene og prioritere tiltak etter behov og økonomi.

Styret i Centrum Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Centrum Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:30 - Seniorhuset, Namsos.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Storøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Holm Årsandøy

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

Vedtak:

Valgt ble: Mary Wullum

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmeldingen ligger med i innkalling. Styret kan også om ønskelig gjennomgå årsmeldingen i møtet.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Generalforsamlingen bestemmer styrets godtgjørelse. Styret fordeler summen seg i mellom. Tidligere år har praksis vært:

- Styreleder: 30.000,-
- Styremedlem 1: 10.000,-
- Styremedlem 2: 10.000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Trefelling - andelseier Elisebeth H. Kolberg, Hilde Holm Årsandøy m.fl.

Det er tidligere kommet inn ønske om felling av to trær på nedsiden av blokka mot Havikvegen. Det ble i 2017/2018 behandlet som styresak. Det er i 2023 kommet innspill fra andelseier Kolberg på at saken må behandles i generalforsamling, da trærne påvirker fasaden i stor grad.

Som forslag til vedtak legges det ved to alternativer, basert på tilbakemelding fra Namsos kommune og etter hvert kostnadsoverslag fra firma. Det er undersøkt om trærne er verneverdige, det er de ikke. Det er heller ikke muligheter for naboer å protestere (naboloven), da den ikke påvirker verken innsyn eller andre forhold til nærmeste nabo. Borettslaget i fellesskap bestemmer om trærne felles eller ikke.

Namsos kommune opplyser til styret at borettslaget kan bli økonomisk ansvarlige dersom trærne blir stående slik de er i dag, dersom de skulle ødelegge for kommunens gatelys (f.eks. storm/vindkast som brekker trærne og tar med seg gatelys og strømledninger).

Vedtak:

Vi beholder trærne som står på tomta, men vi beskjærer de kraftig ned slik at man unngår

strøm/gatelys. Vi ser an utviklingen på utspring/utgreining av trærne, før ny vurdering om noen

år. I tillegg foreslår styret at man setter opp 3-4 nye trær langs med plenen mot Havikvegen.

Disse vil ikke bli så høye som gatelysene, samt at det vil påvirke fasaden positivt.

5.2 Fjerning av tv abonnementet fra felleskostnader - Andelseier Sondre Moen Meier

Hei, synes i denne tiden med økende renter og unødvendig prisøkninger på alt så burde folk få velge selv om de ønsker tv abonnementet i felles kostnadene.

Vedtak:

Avtalen om TV/Internett med NTE/Altibox opprettholdes, avtale Altibox Flex S.

5.3 Orientering og forespørsel til generalforsamling fra styret

5.3.1. Styret orienterer og forklarer følgende: Felleskostnader driftsdel og kapitaldel. Det legges også frem en detaljert oversikt over hva pengene på driftsdelen brukes til, både løpende utgifter og periodiske.

5.3.2. Styret orienterer om vedlikeholdsbehovet i borettslaget og ber generalforsamlingen om tillatelse til å øke et av lånene:

Vi er anbefalt og oppfordret av både Sivilingeniør Robert Williamsen As, TOBB v/Bevar HMS, Takstforum Midt-Norge og Namdal Bygg og Montering, å utføre tiltak vedr. alle balkongene på blokka (dårlig stand og ikke høyt nok rekkverk), samt isolere tilstrekkelig og bedre på loftet. Dette for å unngå at vannrør i 4.etasje fryser m.m. I tillegg bør vi sette i gang tiltak for å få ned Radonnivået. Heisen er også i dårlig forfatning og bør prioriteres. Det er også utfordringer med lys i alle etasjer, og vann/drenering. Oppsummert under:

1. Heis (grovt overslag 1-1,5 millioner for helt ny).
2. Rekkverk på balkonger (HMS).
3. Isolering av loft.
4. Radontiltak (for høyt nivå, tiltak i kjeller).
5. Lysrør og armatur i alle etasjer. (Flere fungerer ikke, rørene slukker også etter relativ kort tid). Gjelder alle etasjer.
6. Drenering av vann fra gangvei/blokk.
7. Tak, fasadeplater og vinduer må tas på sikt.

Vedtak:

5.3.1 Orientering.

5.3.2. Styret ber generalforsamlingen om lov til å søke om økning av det ene lånet vårt. Det undersøkes hva vil det innebære med tanke på felleskostnader kapitaldel før en eventuell avtale inngås. Forespørsel begrunnes i HMS (helse, miljø og sikkerhet).

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Tone Borgeteien

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

1. Ingrid Haugmo
2. Elisabeth Kolberg
3. Nils Åge Molden

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

1. Malin Dahl
2. Kjetil Tømmer

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

1. Kjetil Tømmer
2. Laila Aasnes

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

1. Laila Aasnes
2. Elisabeth Kolberg

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Hilde Holm Årsandøy

Protokoll for Centrum Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ove Storøy (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Mary Louise Wullum (sign.)	24.04.2024

NAVNESEDDEL
når eier møter

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

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

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

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Centrum Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Seniorhuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Storøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Holm Årsandøy

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

Vedtak:

Valgt ble: Mary Wullum

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Generalforsamlingen bestemmer styrets godtgjørelse. Styret fordeler summen seg i mellom.

Tidligere år har praksis vært:

- Styreleder: 30.000,-
- Styremedlem 1: 10.000,-
- Styremedlem 2: 10.000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 5% økning for alle medlemmer.

Styreleder: 31 500

Styremedlem 1: 10 500

Styremedlem 2: 10 500

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Orientering fra styret, vedrørende HMS-arbeid.

Orientering fra styret, vedrørende HMS-arbeid.

Vedtak:

Styret er ansvarlig for at HMS-krav følges. Bevar-HMS hjelper oss å ivareta dette ansvaret på en enkel og oversiktlig måte.

HMS er et lovpålagt arbeid der styret står som ansvarlig. Fordelen med Bevar-HMS er at historikken blir lagret, og fremtidige styret kan overta det som allerede er gjort i tidligere perioder. Det gir oss også påminnelse og informasjon om hva som må og bør gjøres til hvilken tid.

5.2 Regler for bruk av gassgrill og oppbevaring av gassflaske på egen terrasse - Sveinung Kristiansen

Bakgrunn:

Ønske om avklaring på bruk av grill på egen terrasse da det ikke finnes noe eget regelverk for grilling i borettslag og sameier ut over at ingen må gjøre noe som er til unødvendig skade eller ulempe for andre.

I Huseiernes forslag til standard husordensregler er en slik setning tatt inn: *"Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt."*

Det er derfor et ønske om at det bør være lov å bruke gassgrill og elektrisk grill samt oppbevare gassflaske på egen terrasse med noen enkle føringer som alle må forholde seg til.

Man kan også i større grad kontrollere varmen på disse.

Å bruke kullgrill og bålpanne på balkong er regnet som svært brannfarlig, så derfor er det vanlig med forbud mot disse. Røyk og os fra kullgriller kan også fort gi sur lukt både i egen og andres leilighet.

Vedtak:

1. Tillatelse til gassgrill og elektrisk grill

Det innføres i husordensreglene, at man tillater bruk av gassgrill og elektrisk grill på egen terrasse, under forutsetning av at følgende sikkerhetskrav overholdes:

- Man skal søke styret for å få tillatelse slik at de har oversikt på hvilke boliger/terrasser som bruker gassgrill, oppbevarer gassflaske og er skikket til å få en slik tillatelse.
- Gassgrillen skal alltid plasseres på en stabil, brannsikker overflate.
- Minimum avstand på 1 meter fra brennbart materiale.
- Det er ikke tillatt å grille under tak på terrasse som har treverk i taket
- Sørg for at gassflasken står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol
- Sett gassflasken utenfor grillen, sett den aldri under grillen, så kan du lett stenge av gassen.
- Vær på vakt mot lekkasjer.
- Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.

- Ved brudd på regler vil man kunne få trukket tilbake grilltillatelsen fra styret
- Brudd på disse regler vil også kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

2. Oppbevaring av gassflasker:

Det tillates oppbevaring av gassflaske (maks 11 kg) på egen terrasse

- Gassflaske skal alltid være frakoblet og stengt når den ikke er i bruk
- Gassbeholderen kan fint stå ute gjennom vinteren.
- Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjeller eller under bakkenivå.

Gass skal heller ikke oppbevares på loft.

- Ved brudd på regler vil man kunne få trukket tilbake grilltillatelsen fra styret

3. Forbud mot bålpanner og kullgriller:

Bruk av bålpanne og kullgrill på egne terrasser innen borettslaget er forbudt for å redusere brannfare og ulempe for øvrige beboere.

Konsekvenser:

Dette forslaget er ment å være et trivsels tiltak for alle beboere i borettslaget. Ved å regulere bruken av gassgriller og forby kullgriller og bålpanner, kan vi bidra til et tryggere bomiljø.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg

Hilde Holm Årsandøy

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Hilde Holm Årsandøy

6.2 Styremedlem for 1 og 2 år

På valg:

Sveinung Kristiansen

Tone Borgeteien

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Nina Høstland Wassås

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Jonas Gjerdevik

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Malin Dahl

Kjetil Tømmer

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Sveinung Kristiansen og Sondre Moen Meier

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Laila Elisabeth Aasnes

Elisabeth Haukø Kolberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Laila Elisabeth Aasnes

Elisabeth Haukø Kolberg

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Hilde Holm Årsandøy

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Jonas Gjerdevik

Protokoll for Centrum Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ove Storøy (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Hilde Holm Årsandøy (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Mary Louise Wullum (sign.)	24.04.2025

CENTRUM BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 17.november 2005
Sist endret i generalforsamling 24. april 2025

ORDENSREGLER

1.

RO I LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området mellom klokken 23 og 07.

Oppussing som medfører støy kan bare foregå i tidsrommet 08 - 22 mandag til lørdag.

2.

RENHOLD

I tillegg til renhold i sin egen leilighet, plikter andelseieren å ta del i felles renhold.

3.

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.

Leieboerne er selv ansvarlig for at sluk og avløp er åpne, og at alt håndverksarbeid utføres på en ansvarlig og fagkyndig måte.

4.

SØPPEL

Søppelsortering må foretas av miljø- og plassmessige hensyn. Det henstilles om at beboerne er nøye med dette.

BALKONGER

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkong - gelendre er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før markiser, skilt m.m. kan monteres på balkongene. Markiser må for øvrig være ensartet for blokka. Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

5.1. Tillatelse til gassgrill og elektrisk grill

Det innføres i husordensreglene, at man tillater bruk av gassgrill og elektrisk grill på egen terrasse, under forutsetning av at følgende sikkerhetskrav overholdes:

- Man skal søke styret for å få tillatelse slik at de har oversikt på hvilke boliger/terrasser som bruker gassgrill, oppbevarer gassflaske og er skikket til å få en slik tillatelse.
- Gassgrillen skal alltid plasseres på en stabil, brannsikker overflate.
- Minimum avstand på 1 meter fra brennbart materiale.
- Det er ikke tillatt å grille under tak på terrasse som har treverk i taket
- Sørg for at gassflasken står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol
- Sett gassflasken utenfor grillen, sett den aldri under grillen, så kan du lett stenge av gassen.
- Vær på vakt mot lekkasjer.
- Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.
- Ved brudd på regler vil man kunne få trukket tilbake grilltillatelsen fra styret
- Brudd på disse regler vil også kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

5.2. Oppbevaring av gassflasker:

Det tillates oppbevaring av gassflaske (maks 11 kg) på egen terrasse

- Gassflaske skal alltid være frakoblet og stengt når den ikke er i bruk
- Gassbeholderen kan fint stå ute gjennom vinteren.
- Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjeller eller under bakkenivå.

Gass skal heller ikke oppbevares på loft.

- Ved brudd på regler vil man kunne få trukket tilbake grilltillatelsen fra styret

5.3. Forbud mot bålpanner og kullgriller:

Bruk av bålpanne og kullgrill på egne terrasser innen borettslaget er forbudt for å redusere brannfare og ulempe for øvrige beboere.

Konsekvenser:

Dette forslaget er ment å være et trivsels tiltak for alle beboere i borettslaget. Ved å regulere bruken av gassgriller og forby kullgriller og bålpanner, kan vi bidra til et tryggere bomiljø.

6.

OPPVARMING OG LUFTING

Leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.

7.

FELLESROM

Det er styret som gir tillatelse til bruk av fellesrommene. Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring uten tillatelse fra styret.

Unødig hensetting av utstyr og sykler i heis og ganger/svalganger er ikke tillatt.

8.

DYREHOLD

Det er tillatt å ha fugler og smågnagere så lenge disse ikke er til sjenanse

Hunde- og kattehold skal godkjennes av styret.

Styret kan gi dispensasjon for annet dyrehold. Tillatelse må innhentes i god tid før eventuell anskaffelse.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

9.

MATING AV FUGLER OG DYR

All utlegging av mat på balkonger og øvrig på borettslagets område er strengt forbudt.

10.

PARKERING

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser.

11.

FELLESAREAL/GRØNTANLEGG

Grøntanleggene må brukes med varsomhet og bruken må ikke være til sjenanse for andre. Det er derfor forbudt å sykle på gressplenene, og om våren og høsten bør annen ferdsel begrenses mest mulig.

Det er ikke tillatt å foreta større endringer i/på/med fellesarealene uten styrets samtykke. Det tenkes her på skilting, gjerder, maling, plakater etc..

12.

UTFLYTTING

Ved utflytting plikter andelseieren å sørge for at leiligheten blir skikkelig rengjort. Alle boder tømmes og rengjøres og alt avfall kjøres bort. Den som flytter må også sørge for å levere alle nøkler og andre ting som tilhører borettslaget.

13.

SKADEANSVAR

Andelseierne vil bli holdt økonomisk ansvarlige for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av andelseieren eller hans/hennes familie-medlemmer eller besøkende.

14.

ENDRINGER

Alle forslag til endringer av ordensreglene må leveres skriftlig til borettslaget styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

**VEDTEKTER FOR GARASJER
CENTRUM BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 17.november 2005.

1.

EIERFORHOLD

Borettslaget har 14 garasjeplasser. 12 i kjeller og 2 i tilbygg. Disse garasjene er solgt til andelseiere.

Alle øvrige leilighetene har krav på utvendig parkeringsplass.

2.

LEIEFORHOLD

De som ikke har kjøpt ut sin garasjeplass, betaler leie i forhold til det lån som påhviler plassen.

En garasjeplass kan selges internt blant beboerne eller framleies.

3.

FRAFLYTTING

Ved fraflytting fra borettslaget selges garasjeplassen sammen med leiligheten.

4.

BRUK/SKADER

Garasjeeieren plikter til enhver tid å holde garasjen i forskriftsmessig stand. Eventuelle skader meddeles styret. Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av eieren.

5.

VEDLIKEHOLD/FORSIKRING

Borettslaget har ansvar for bygningsmessig vedlikehold og dekker forsikring av garasjene. Leietakerne er selv ansvarlig for forsikring av sine biler.

Vedtekter for Centrum Borettslag org.nr 987 061 499

vedtatt på stiftelsesmøtet 07.2004 sist endret 26.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Andelshavere med handicap er fortrinnsberettiget til kjøp av parkeringsplassene i den tilbygde del i Lunds gt i nord. Styret kan beslutte at andelshaver som ikke fyller dette vilkåret bytter parkeringsplass med annen andelshaver.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dog kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for Styreleder 2 år, ett styremedlem 1år, ett styremedlem 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

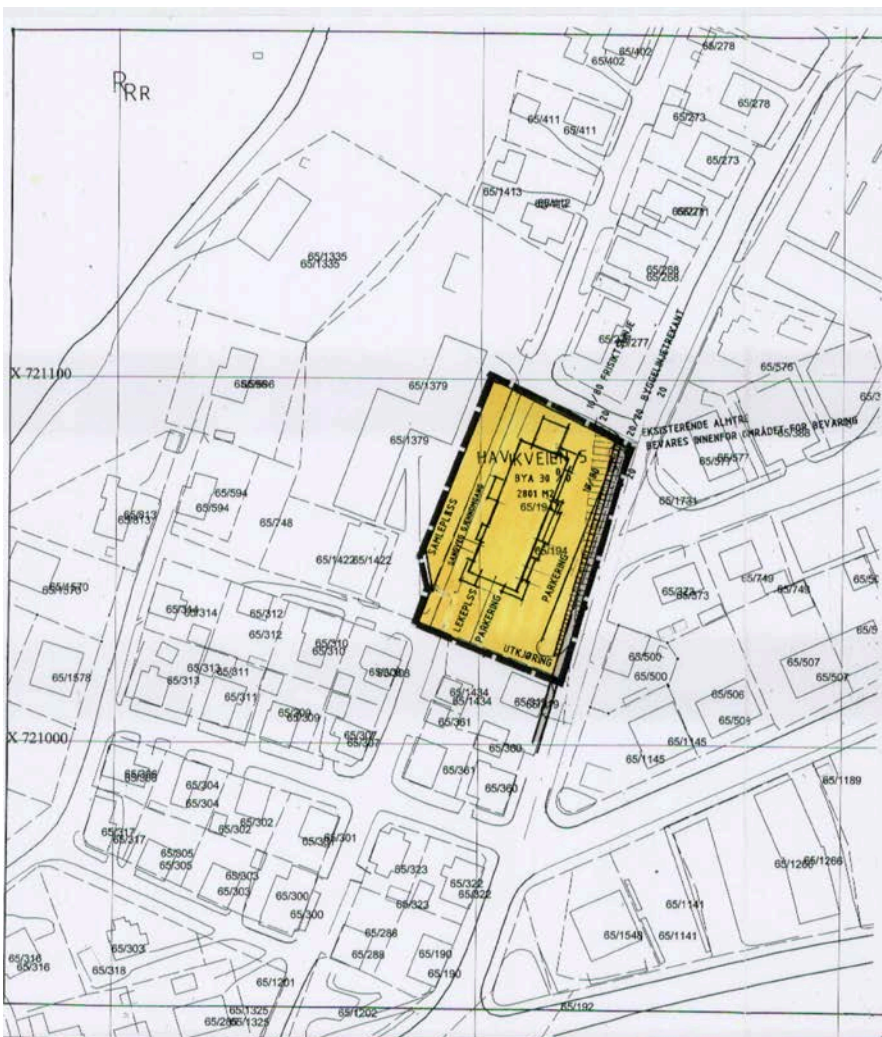
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	194	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Carl Gulbransons gate 18, 7803 NAMSOS						
Dato:	20.04.2026	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:	03.03.2010		
Merknader:			



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER ØYA 30 %
- BOLIGER
- HYTTET
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING 2 STK + HEKK
- CAMPINGPlass

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSPL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE
- TILMTEGRENSE
- EKSTISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSTISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000



REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER I CR: Kartblac:

REGULERINGSPLAN FOR HAVIKVEIEN 5 MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

ENDRING AV REGULERINGSPLANENE FOR KOMMUNALE ALDERSBOLIGER OG HVKV, NEDRE DEL

REVISJONER:

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEJDET AV:

SCHJERVES ARKITEKTKONTOR NPA
FARVE MEYER ET AL. POSTBOKS 216, 2013 MARSDALS TUNN, 0271 TRAM - TRAM

Kartproduzent:

DATE: 30/01

SIGN: [Signature]

DATE: 12/04

SIGN: [Signature]

DATE: 05

SIGN: [Signature]

DATE: 05

SIGN: [Signature]

SAKSBEH.:

040402

TEGN. NR.:

13.05.04.

KNUT SCHJERVE

KOPI

Reguleringsbestemmelser i tilknytting til reguleringsendring av Kommunale Aldersboliger i Carl Gulbransons gate stadfestet 28.01.74. og for Havikveien nedre del stadfestet 21.01.88

Reguleringsplan datert: 13.05.04, rtd. 23.08.04

Kommunestyrevedtak datert: 23.09.04

§ 1

Generelt

Det regulert område er på planen vist med reguleringsgrense (sort avbrutt strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser, byggegrenser og frisiktslinjer. Det faste utvalget for plansaker kan tillate bygninger trekkes lenger innpå tomten.

Det faste utvalget for tekniske saker skal ved behandling av byggeanmeldelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, harmonisk utformning og fásadebehandling.

Garasjer tillates og bygges. Garasjene skal tilpasses boligblokken med hensyn til materialvalg, form og farge.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og dens forskrifter til anvendelse, samt vedtekter for Namsos Kommune.

§2

Fellesbestemmelser

2.1 Situasjonsplan

Plankrav:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensning av tomter og fellesareal
- Lekeplasser, parkeringsplasser og annen disponering av ubebygd deler av privat og annen fellesareal, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares.
- Avlukke/stativ for søppelkasser og postkasser

Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelse og landskap.

2.2 Byggesøknad

Sammen med byggesøknaden i området skal det foreligge plan for den ubebygd del av tomten i målestokk 1 : 500 (situasjonsplan) jfr. Pkt. 1 foran.

§3

Rammer for bebyggelsen

Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendig farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

Utnyttelsesgrad brutto areal BTA skal ikke overskride 100%

Utnyttelsesgrad bebygd areal BYA skal ikke overskride 30%

Gesimshøyden skal ikke overstige 14 meter

Mønehøyden skal ikke overstige 16,5 meter

§4

Fellesareal

Det regulerte fellesareal til lek skal være ferdig opparbeidet når leilighetene tas i bruk.

Det gis adgang til oppførelse av bygninger, lekeapparater, sklie m.v. som er tilpasset dette bruksområdet. Bebyggelsens størrelse og omfang avgjøres av det faste utvalg for plansaker.

§ 5

Spesialområder

Innenfor frisisiktslinjen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegarmers planum.

§6

Støyberegning/støytiltak

Bygninger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger grenseverdiene i Miljøverndepartementers rundskriv T – 8/79 skal støybeskyttes ved hjelp av ytterveggisolering.

Bygninger, planløsning og lignende skal plasseres slik at innendørs støynivå tilfredsstiller laveste grenseverdi for boliger nær oppholdsområdet tilfredsstiller støykrav på 55 dBA.

Støyberegning skal foretas etter revidert nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Carl Gulbransons gate 18
7803 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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