

aktiv.



Sagtunet 15, 7802 NAMSOS

**Vestre Havn - Leilighet (2020) i 2. etg. med stor veranda. Sjøutsikt. 2 stk. soverom. Heis. Carport med egen el-bil lader.**



Eiendomsmegler

**Øyvind Hofstad**

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Namsos**

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 1 350 000,-        |
| <b>Fellesgjeld:</b>    | Kr 1 854 000,-        |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 1 350,-            |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 3 205 350,-        |
| <b>Felleskostn.:</b>   | Kr 13 554,-           |
| <b>Selger:</b>         | Jon Hildrum           |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Andelsleilighet       |
| <b>Eierform:</b>       | Andel                 |
| <b>Byggeår:</b>        | 2020                  |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 64/69 kvm             |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 1760.4 m <sup>2</sup> |
| <b>Soverom:</b>        | 2                     |
| <b>Antall rom:</b>     | 3                     |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 65, bnr. 1887    |
| <b>Andelsnr.:</b>      | 23                    |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1706250116            |

# Leilighet (2020) 2 soverom & sjøutsikt Takoverbygd veranda Carport med el.bil lader

Velkommen til Sagtunet 15.

Nyere leilighet oppført i 2020 beliggende i 2. etg. med utsikt til sjøen.

Velholdt borettslag med heis.

Inneholder:

- Leilighet på 64 kvm med 2 stk. soverom
- Takoverbygd veranda på 14 kvm
- Utebod på 5 kvm.
- Carport med egen el-bil lader.

Felleskostnader:

Kr 13 554,- pr. måned inkluderer: Oppvarming leilighet og forbruk varmt vann, elektroniske fellesavtaler (tv/internett), drift, renter andel fellesgjeld, vedlikehold, vaktmester, renholdstjenester, kommunale avgifter, festeavgift, og energi i fellesareal.

Fin og praktisk leilighet for den som ønsker en lettvinthverdag nært sentrum.

Velkommen til Aktiv visning!



# Innhold

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                           | 2   |
| Om eiendommen .....                               | 4   |
| Plantegning .....                                 | 35  |
| Tilstandsrapport .....                            | 37  |
| Egenerklæring .....                               | 51  |
| Energiattest .....                                | 56  |
| Nabolagsprofil .....                              | 62  |
| Boligrapport fra forretningsfører .....           | 65  |
| Innkalling til generalforsamling 26.03.2025 ..... | 68  |
| Protokoll fra generalforsamling 26.03.2025 .....  | 90  |
| Protokoll fra generalforsamling 09.04.2024 .....  | 96  |
| Vedtekter .....                                   | 100 |
| Tegninger mottatt fra kommunen .....              | 106 |
| Midlertidig brukstillatelse .....                 | 113 |
| Tinglyst festekontrakt .....                      | 116 |
| El-opplysninger fra Tensio .....                  | 122 |
| Sammendrag fra boligmappa .....                   | 123 |
| Budskjema .....                                   | 129 |

# Sagtunet 15, 2.etg.

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. 1 bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Felles carportanlegg

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### 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

### **Tomtestørrelse**

1760.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Vestre Havn like vest for Namsos sentrum og som del av Namdalsbruket Borettslag. Nærområdet består av nyere boliger og leilighetsbygg. Kort gangavstand til småbåthavn, legekantor, kino, cafe og flott havnepromenade langs sjøen frem til sentrum.

### **Adkomst**

Enkel adkomst. Parkering i carport ved inngangsparti. Heis opp til 2. etg.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.6 km

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1.6 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.8 km

#### Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.7 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Olav Duun videregående skole 3.7 km

#### Skolekrets

Vestbyen.

#### Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom: Bad/vaskerom

Overflater:

Gulvet har fall til sluk i nedsenket dusjsone, men dette er mindre enn referansenivået.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Kommentar:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 30.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lade boks i car port

### **Innhold**

2. etasje:

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

### **Standard**

2. etasje:

Gang: Flis og parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

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

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

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bod: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 30.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

2025 - Montert El-bil lader i carport

2025- Skyvedørsgarderobe i gang

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkl. i felleskostnadene.

**Parkering**

Egen carport som medfølger leiligheten. Carport har egen el.bil lader.

Borettslaget har egne p-plasser for gjesteparkering.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisenummer**

34941983

**Diverse**

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming av leiligheten og forbruk varmt vann er inkl. i felleskostnadene.

Leiligheten har fjernvarme (varme i gulv med termostat)

Balansert ventilasjon.

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 350 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 773 169

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 092 677

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Kr 13 554,- pr. måned inkluderer: Oppvarming leilighet og forbruk varmt vann, elektroniske fellesavtaler (tv/internett), drift, renter andel fellesgjeld, vedlikehold, vaktmester, renholdstjenester, kommunale avgifter, festeavgift, og energi i fellesareal.

#### Felleskostnader:

Oppvarming/Vannbåren varme kr. 695,-

Vedlikeholdsavsetning kr. 167,-

Felleskostnad renter IN 3 kr. 8 269,-

Felleskostnad driftsdel kr. 3 328,-

#### Tilleggsytelser:

Medlemskont. TOBB kr. 29,-

Festeavgift kr. 408,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 658,-

Forretningsfører opplyser at fra 01.01.2026 blir månedlige felleskostnader kr. 13.896,-

Kostnadene blir fordelt som følger:

#### Felleskostnader:

Oppvarming/Vannbåren varme kr. 565,-

Vedlikeholdsavsetning kr. 167,-

Felleskostnad renter IN 3 kr. 8591,-

Felleskostnad driftsdel kr. 3 461,-

#### Tilleggsytelser:

Medlemskont. TOBB kr. 29,-

Festeavgift kr. 414,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 669,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 554

### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 5 107,00 per måned for denne boligen

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 854 000

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

22.10.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Långiver: DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 22.10.2025: kr. 42 030 000,-

Andel av saldo: kr. 1 854 000,-

Første termin: 30.12.2022. Neste avdrag: 30.06.2031 ( siste termin 30.06.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031

utgjøre ca kr 5 107,00 per måned for denne boligen.

**Andel fellesformue**

Kr 36 584

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Namdalsbruket Borettslag

**Organisasjonsnummer**

921416733

**Andelsnummer**

23

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Varighet av avtalen /oppsigelsesvilkår:

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

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. 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. Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr til TOBB på kr 8 213,-

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører. Ta kontakt med styrets leder for avklaring.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1887 i Namsos kommune. Andelsnr. 23 i Namdalsbruket Borettslag med orgnr. 921416733

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/65/1887:

02.02.2021 - Dokumentnr: 130500 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Årlig festeavgift: NOK 107 000

Gjelder fra dato: 03/08-2020

Tomteverdi: NOK 8 400 000

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2021 - Dokumentnr: 130500 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

Gjelder framfeste

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 2774 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 29 160

Festetiden gjelder til 01.01.2078

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1809

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 11 720

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1809

08.05.1995 - Dokumentnr: 2774 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 29 160

Festetiden gjelder til 01.01.2078

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1809 F

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 11 720

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1809 F

02.02.2021 - Dokumentnr: 130500 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 107 000

Gjelder fra dato: 03/08-2020

Tomteverdi: NOK 8 400 000

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2017 - Dokumentnr: 467287 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1809

Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 74577 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1887

01.01.2020 - Dokumentnr: 1757970 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1887

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 med oppføring av leilighetsbygg i 3 etasjer datert 19.06.2020.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeid:

Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Byggetrinn 2 med 15 leiligheter.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.06.2020.

**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 Solsiden boligområde B3, Vestre havn datert 20.06.2012 kan sees hos megler.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 350 000 (Prisantydning)

---

1 854 000 (Andel av fellesgjeld)

---

3 204 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 205 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 213 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 216 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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**

Øyvind Hofstad  
Eiendomsmegler  
oyvind.hofstad@aktiv.no  
Tlf: 417 87 200

**Ansvarlig megler bistås av**

Øyvind Hofstad  
Eiendomsmegler  
oyvind.hofstad@aktiv.no  
Tlf: 417 87 200

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

06.11.2025

















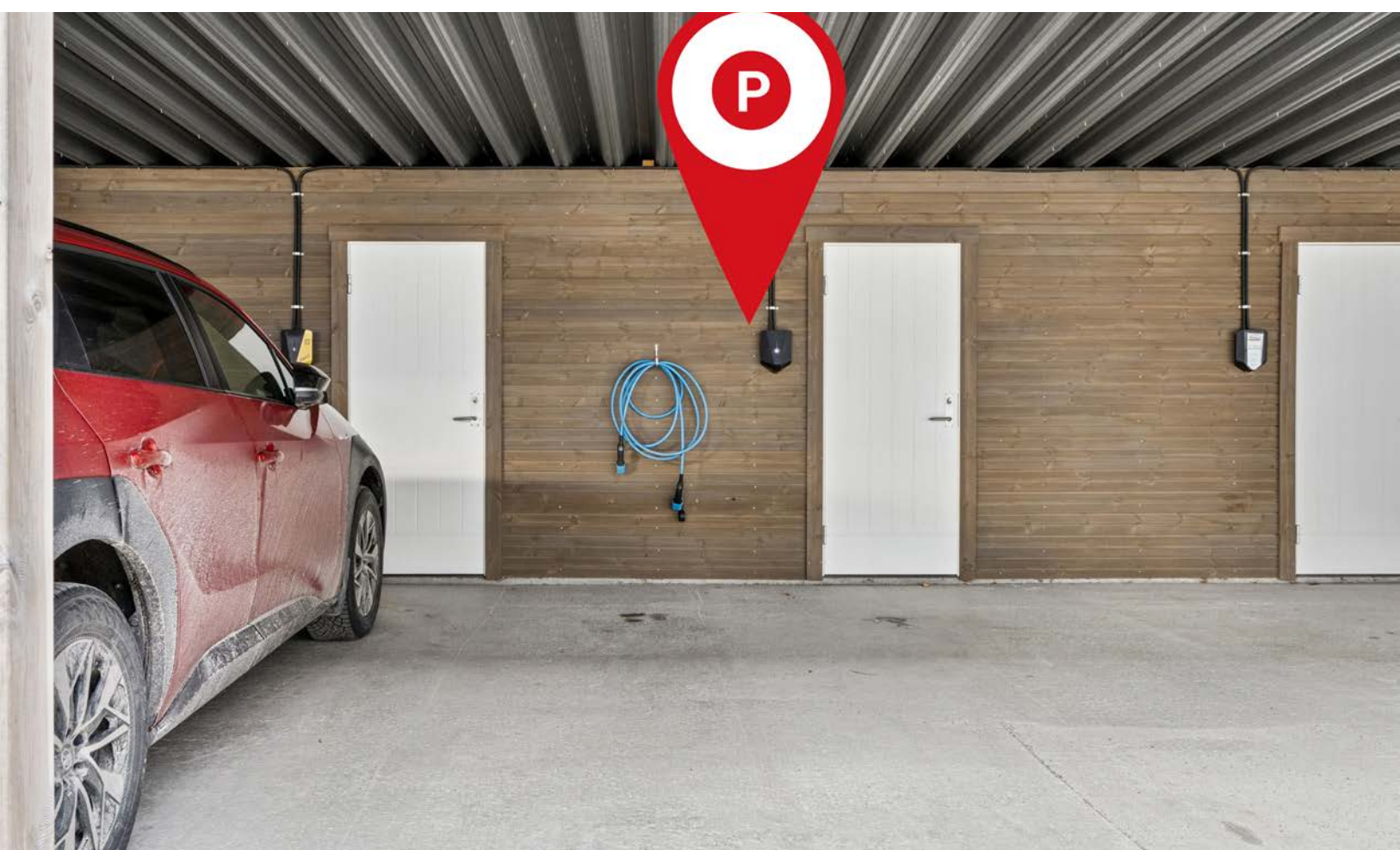








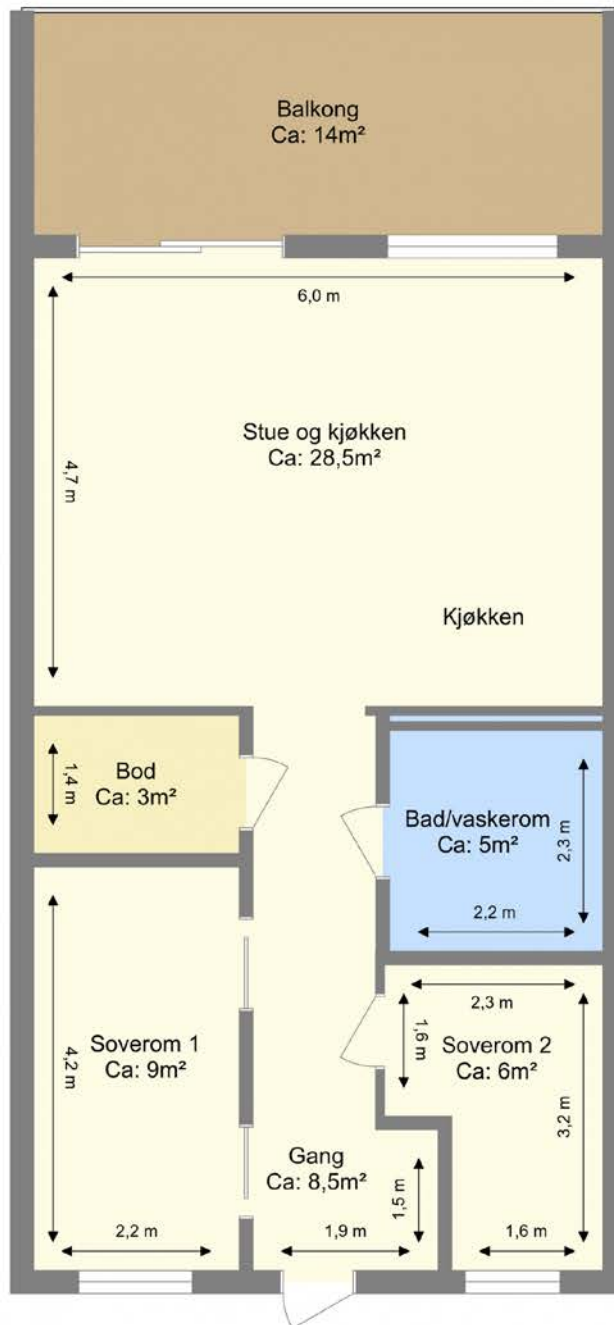






## Sagtunet 15

### 2. Etasje



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

# Vedlegg

# Sagtunet 15 7802 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Boligtype:           | Leilighet                        |
| Byggeår:             | 2020                             |
| Hovedbygg BRA:       | 64 m <sup>2</sup>                |
| Hovedbygg BRA-i:     | 64 m <sup>2</sup>                |
| Sum alle bygg BRA:   | 69 m <sup>2</sup>                |
| Sum alle bygg BRA-i: | 64 m <sup>2</sup>                |
| Rapportdato:         | 5.11.2025 (Gyldig til 5.11.2026) |

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37152>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

- Våtrom: Bad/vaskerom:
  - Overflater

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.10.2025**

Rapportdato  
**5.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Jon Hildrum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sagtunet 15, 7802 Namsos**

|             |                                           |           |           |               |              |          |  |
|-------------|-------------------------------------------|-----------|-----------|---------------|--------------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5007</b>                               | Gårdsnr:  | <b>65</b> | Bruksnr:      | <b>1887</b>  | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                                           | Andelsnr: | <b>23</b> | Leilighetsnr: | <b>H0208</b> |          |  |
| Byggeår:    | <b>2020 - Midlertidig brukstillatelse</b> |           |           |               |              |          |  |
| Boligtype:  | <b>Leilighet</b>                          |           |           |               |              |          |  |

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                 | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|----------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg            | 64        | 64                         | 0                           | 0                          | 14                              |
| Felles carportanlegg | 5         | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b>     | <b>69</b> | <b>64</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>14</b>                       |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 64        | 64                         | 0                           | 0                          | 14                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>64</b> | <b>64</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>14</b>                       |

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

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                               | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje        | 64        | 60        | 4        | Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. | 1 bod.            |
| <b>Totalt m²</b> | <b>64</b> | <b>60</b> | <b>4</b> |                                                 |                   |

## Bygning: Felles carportanlegg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 5        | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b>                   | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA      | P-ROM    | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 5        | 0        | 5        |                   | 1 bod.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b> | <b>5</b> |                   |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                             | Balkong |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Det er balkong i betong med impregnert tredekke og rekkverk i glass.                                                             |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                           | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                             | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                  | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                        | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                   | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                               |         |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                                       |         |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør med 3-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                      | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                      | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                 | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?      | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                           |     |
| Ingen symptomer på skader.                                                        |     |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                              | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                            |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-0</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. |             |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                                    |             |

### Avtrekk

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                             | Mekanisk    |
| Det er mekanisk avtrekk over stekesonen. |             |
| Er det registrert avvik på avtrekk?      | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>           | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.               |             |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Det er midlertidig brukstillatelse på eiendommen.                                                               |     |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                    | Plast       |
| Synlige avløpsrør i plast.                                                                                        |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                            | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                      | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                               | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                    | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.                        |             |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. |             |
| Ingen symptomer på skader registrert.                                                                             |             |

## 6.7 Vannledninger

|                                                                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system, Plast |
| Vannrør i plast (rør i rør).                                                                                    |                         |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei                     |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                      |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                     |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei                     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                     |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                     |

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.                                        |             |

## 6.8 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Sikringsskap med automatsikringer.                                                                           |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                             | <b>TG-1</b>      |
| Dokumentasjon ligger i Boligmappa. Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter i rapporten ble registrert.      |                  |

## 6.9 Vannbåren varme

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                          | Gulvvarme |
| Det er vannbåren varme i gang, stue, kjøkken og bad. |           |

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?    | Nei         |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                  | Nei         |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?                | Nei         |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                        | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.                                                    |             |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                  | Balansert ventilasjon |
| Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. |                       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                |                       |
| Ukjent.                                           |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?          | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?         | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?     | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                | <b>TG-1</b>           |
| Ingen symptomer på skader.                        |                       |

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Flislagt gulv og flis på vegger.                                             |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?    | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |

|                                                                                         |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                           | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                        | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                      | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?          | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                       | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                       |                                           |
| TG-2                                                                                    |                                           |
| Gulvet har fall til sluk i nedsenket dusjsone, men dette er mindre enn referansenivået. |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                      |                                           |
| Bygningsdelen fungerer med dette avviket.                                               |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 |       |
| TG-1                                                                                               |       |
| Ingen symptomer på skader.                                                                         |       |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                     |                        |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. |                        |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                          | Nei                    |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                          | Ja                     |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                              | Annen godkjent løsning |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                            |                        |
| TG-1                                                                                                            |                        |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                      |                        |

### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Det er balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk i tak.      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-0</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                       | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                           | <b>TG-0</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på skader. |             |

#### Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                               | Ja |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger brukstillatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. |    |

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Aktiv EM Namsos |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 1706250116      |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Jon Hildrum   |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Sagtunet 15 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| NAMSOS   | 7802   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250116

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1706250116

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

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

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

Document reference: 1706250116

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250116

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                    | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|-----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jon Hildrum    | c3bbbed61d0f81846e7705<br>6019b36398cb31c7617 | 22.10.2025<br>09:17:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

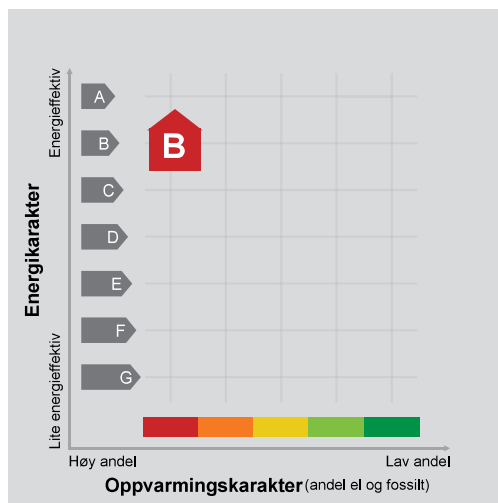
Document reference: 1706250116

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sagtunet 15              |
| Postnummer        | 7802                     |
| Sted              | NAMSOS                   |
| Kommunenavn       | NAMSOS                   |
| Gårdsnummer       | 65                       |
| Bruksnummer       | 1887                     |
| Seksjonsnummer    |                          |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      |                          |
| Bygningsnummer    |                          |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-187080 |
| Dato              | 05.11.2025               |



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

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

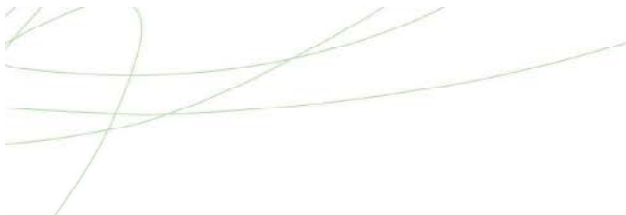
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Luft kort og effektivt med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2020         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 64           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

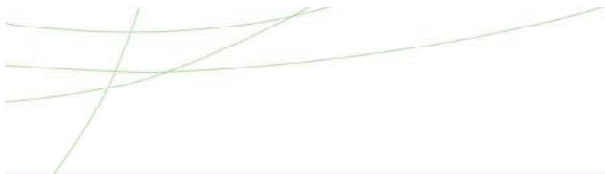
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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

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



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plukket tittel~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

#### **Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

#### **Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 14: 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 15: 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.

#### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: 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.

# Nabolagsprofil

Sagtunet 15 - Nabolaget Prærien vestre/Byåsen - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| HaBu                | 7 min  | 0.6 km |
| Linje 609, 665, 782 |        |        |
| Namsos lufthavn     | 12 min |        |

## Skoler

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Vestbyen skole (1-7 kl.)       | 11 min | 0.9 km |
| 217 elever, 12 klasser         |        |        |
| Namsos barneskole (1-7 kl.)    | 6 min  | 2.7 km |
| 189 elever, 12 klasser         |        |        |
| Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min  | 2.5 km |
| 245 elever, 17 klasser         |        |        |
| Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min  | 3 km   |
| 155 elever, 14 klasser         |        |        |
| Olav Duun videregående skole   | 10 min | 3.7 km |
| 852 elever                     |        |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Namsos Storsenter | 10 min |
| Samfunnshuset     | 15 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

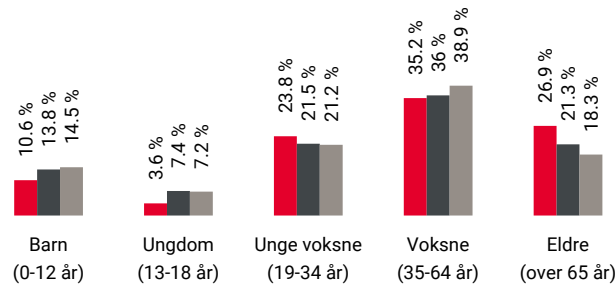
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Prærien vestre/Byåsen | 578       | 339           |
| Namsos                | 9 254     | 4 820         |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |        |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Gullvika naturbarnehage (1-5 år)           | 18 min | 1.6 km |
| 41 barn                                    |        |        |
| Vestbyen barnehage (1-5 år)                | 19 min | 1.6 km |
| 22 barn                                    |        |        |
| Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...) | 4 min  | 1.8 km |
| 41 barn                                    |        |        |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Rema 1000 Rock City     | 11 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.9 km |
| Coop Extra Verftsgata   | 13 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

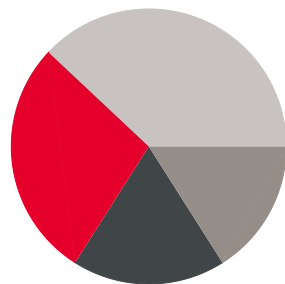
⚽ Lissmoen ballbane 10 min 🚶  
Ballspill, fotball 0.7 km

⚽ Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 10 min 🚶  
Fotball 0.8 km

🚲 Care Namsos 19 min 🚶

🚲 Træn Namsos 22 min 🚶

## Boligmasse



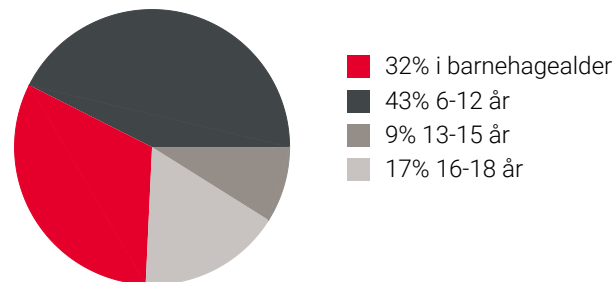
■ 28% enebolig  
■ 18% rekkehus  
■ 16% blokk  
■ 38% annet

## Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter 13 min 🚶

🏪 Apotek 1 Namsos 11 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

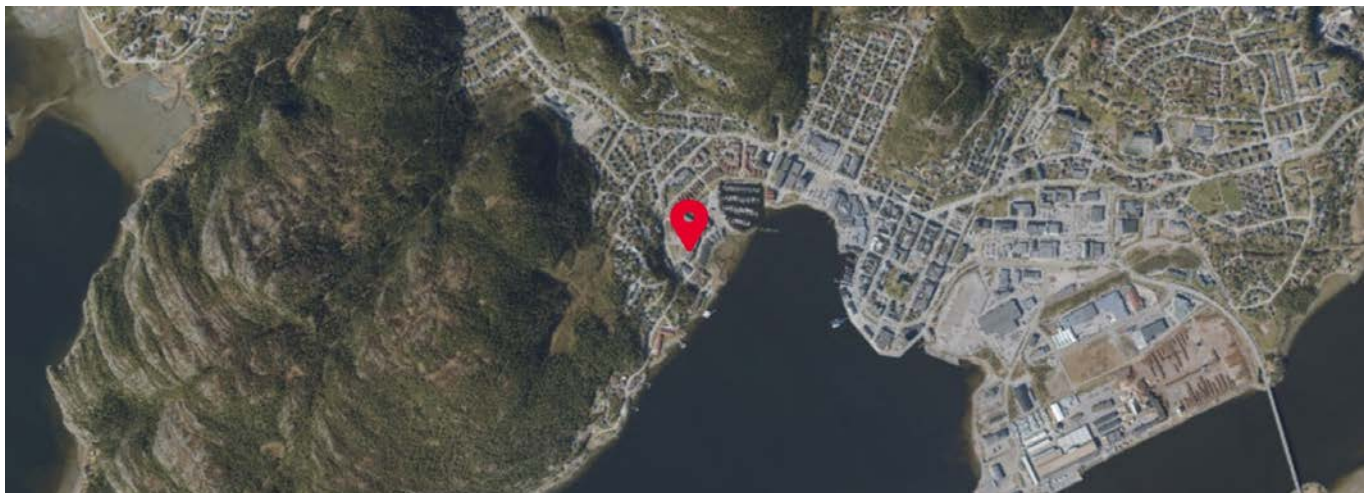


0% 55%

■ Prærien vestre/Byåsen  
■ Namsos  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 22.10.25 Side 1 av 3

|                              |           |                       |                   |
|------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|
| Namdalsbruket Borettslag     | Vår ref.: | 892/23                | Fødselsdato eier: |
| Sagtunet 15                  | Type:     | Borettslag tilknyttet |                   |
| 7802 NAMSOS                  | Eiere:    | Jon Hildrum           |                   |
| Organisasjonsnr: 921 416 733 | Andelsnr: | 23                    |                   |

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. måned: 13 554

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                    |       |
|------------------|------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Oppvarming/Vannbåren varme         | 695   |
|                  | Vedlikeholdsavsetning              | 167   |
|                  | Felleskostnad renter IN 3          | 8 269 |
|                  | Felleskostnad driftsdel            | 3 328 |
| Tilleggsytelser: | Medlemskont. TOBB                  | 29    |
|                  | Festeavgift                        | 408   |
|                  | Tillegg elektroniske fellesavtaler | 658   |

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

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

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

|                  |                                    |                  |        |
|------------------|------------------------------------|------------------|--------|
| Neste endring:   | 01.01.2026                         | Tot. utg. i kr.: | 13 896 |
| Felleskostnader: | Oppvarming/Vannbåren varme         |                  | 565    |
|                  | Vedlikeholdsavsetning              |                  | 167    |
|                  | Felleskostnad renter IN 3          |                  | 8 591  |
|                  | Felleskostnad driftsdel            |                  | 3 461  |
| Tilleggsytelser: | Medlemskont. TOBB                  |                  | 29     |
|                  | Festeavgift                        |                  | 414    |
|                  | Tillegg elektroniske fellesavtaler |                  | 669    |

**3: Fellesgjeld**

|                            |            |                         |            |
|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 1 854 000  | Gjeld siste årsoppg.:   | 1 892 906  |
| Klient ajourf. lån:        | 59 028 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 45 502 999 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 00000039039, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 22.10.2025: 42 030 000

Andel av saldo: 1 854 000

Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.06.2031 ( siste termin 30.06.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 5 107,00 per måned for denne boligen

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 22.10.25 Side 2 av 3

Namdalsbruket Borettslag

Vår ref.: 892/23

Fødselsdato eier:

Sagtunet 15

Type: Borettslag tilknyttet

7802 NAMSOS

Eiere: Jon Hildrum

Organisasjonsnr: 921 416 733

**3: Fellesgjeld**

Inngått avtale om IN-ordning

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.

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

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Kenneth Gravseth Flaas

Adresse: Sagtunet 7

Postnr/-sted: 7802 NAMSOS

E-post: namdalsbruket@styrepost.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2025**

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |                  |       |
|---------------|--------|-----------|------------------|-------|
|               | Gjeld: | 1 892 906 | Andre inntekter: | 1 331 |
| Annen formue: | 36 584 | Utgifter: | 111 736          |       |

**7: Pålydende**

Pålydende: 10 000 Opprinnelig innskudd: 1 236 000

Andelsnr: 23

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 65/1886, 65/1887

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 128 900,00

Avg. reguleres: &lt;ukjent&gt;

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

**9: Forsikring**

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Polisenr: 34941983

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

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0208

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 22.10.25 Side 3 av 3

|                                     |                                    |                          |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Namdalsbruket Borettslag            | <b>Vår ref.:</b> 892/23            | <b>Fødselsdato eier:</b> |
| Sagtunet 15                         | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet |                          |
| 7802 NAMSOS                         | <b>Eiere:</b> Jon Hildrum          |                          |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 921 416 733 |                                    |                          |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                    |                                           |                   |                 |
|--------------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Etasje:            | 2                                         | Oppvarmingstype:  | El og vannbåren |
| Heis:              | Ja                                        | BRA               | 64              |
| Parkeringstype:    | Egen carport. Følger boligen ved salg. () |                   |                 |
| Systemlås:         | Nei                                       | Antall rom:       | 3               |
| Husdyrhold:        |                                           | Oppr. antall rom: | 3               |
| Livsløp standard:  | Nei                                       | Kategori:         | Bolig           |
| Ansinnitetsregler: | 1 - Andelseier                            |                   | P-rom           |
|                    | 2 - Felles forkjøpsrett Storby            |                   | 60              |
|                    | 2 - Medlem i TOBB                         |                   |                 |

**Fasiliteter:**

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

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

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

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

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Namdalsbruket Borettslag**

**Tid: Onsdag 26.03.2025 - kl. 18:00**  
**Sted: Folkets hus**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

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

## **2. Årsoppgjør for 2024**

### **2.1 Godkjennelse av regnskap**

Godkjennelse av årsregnskapet:

### **2.2 Disponering av resultat**

Overskuddet i 2024 ble kr 212 986,-.

**Forslag til vedtak:** Vedlikeholdsavsetning: ihht styremøte vedtak fra 2024 skal overskudd etter hvert regnskapsår avsettes til fremtidig vedlikehold. Overskuddet i 2024 ble kr 212 986,-.

**Styrets innstilling:** Vi ønsker at hele beløpet avsettes til fremtidig vedlikehold.

### **2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## 4. Saker fra styret/eierne

Vedtekter ligger vedlagt

### 4.1 Arbeid i leilighet, som boring, banking etc.

Lyden av spesielt boring og banking i vegger forplanter seg veldig i bygget. Selv om arbeid gjøres i en leilighet et stykke unna høres det ut som det er i naboileiligheten. Ikke ofte det skjer, men når det skjer blir det utfordrende for oss med hjemmekontor og vil tro det er til sjenanse for andre også.

**Forslag til vedtak:** Fint om arbeid i leiligheter kan varsles på forhånd slik at de som blir berørt av støyen er forberedt.

**Styrets innstilling:** Det er forståelig at støy fra boring og banking kan være forstyrrende, spesielt når man jobber hjemmefra. Her er noen forslag til løsninger som kan bidra til å redusere støyproblemet i borettslaget:

Forslag til vedtak:

1-Borettslaget innfører stille perioder hvor støyende arbeid ikke er tillatt, for eksempel mellom kl. 08:00 og 17:00 på hverdager.

2-Styret informerer beboerne om planlagt støyende arbeid i god tid.

3-Oppfordring til beboere om å ha en åpen dialog med naboer ved støyproblemer.

### 4.2 Rekkverk

Mulighet for å sette opp rekkverk på balkong i første etasje, samt skillevegg mellom leiligheter.

**Forslag til vedtak:** Rekkverk, evt treverk / glass.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det settes opp rekkverk på balkongen i første etasje.

Rekkverket kan være laget av treverk eller glass, avhengig av hva som er mest hensiktsmessig og estetisk tiltalende.

Videre anbefaler styret at det settes opp skillevegger mellom leilighetene for å sikre privatliv og sikkerhet.

Styret mener at dette tiltaket vil forbedre både sikkerheten og trivselen for beboerne, og oppfordrer til at vedtaket godkjennes.

Alle rekkverk og skillevegger bør ha samme design og materialer for å sikre et enhetlig utseende i hele borettslaget.

Det er viktig å sikre at alle beboere i borettslaget følger de samme reglene for å opprettholde enhetlig utseende og sikkerhet.

Det kan også være lokale regler og bestemmelser som må følges, så det kan være lurt å sjekke med kommunen eller en byggeteknisk rådgiver.

## **5. Valg**

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

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

Arne Jørgen Skage

### **5.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Kjell Åge Rosset

### **5.3 Valgkomite for 1 år**

**På valg:**

Wenche Hedvig Høknes

Arne Rødø

### **5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

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

04.03.2025

**Namdalsbruket Borettslag**  
styret

# Namdalsbruket Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                      | Note  | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |       |               |               |               |               |
| Felleskostnader driftsdel            |       | 1 292 304     | 1 242 600     | 1 292 200     | 1 292 200     |
| Felleskostnader kapitaldel           |       | 2 747 580     | 2 750 560     | 2 770 356     | 2 623 630     |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler   |       | 194 076       | 201 852       | 194 076       | 213 192       |
| Andre tillegg                        | 1     | 172 136       | 126 036       | 130 925       | 208 550       |
| Fjernvarme                           |       | 223 668       | 223 668       | 223 668       | 270 000       |
| Innbetaling IN-ordning               |       | 2 424 000     | 9 186 000     | 0             | 0             |
| Sum driftsinntekter                  |       | 7 053 764     | 13 730 716    | 4 611 225     | 4 607 572     |
| <b>Drifts kostnader</b>              |       |               |               |               |               |
| Personalkostnader                    | 2     | -1 785        | -1 785        | -1 785        | -1 785        |
| Styrehonorar                         |       | -35 000       | -35 000       | -35 000       | -35 000       |
| Avskrivninger                        |       | -6 661        | -6 661        | -6 661        | -6 661        |
| Forretningsfjrrerhonorar             |       | -63 885       | -61 875       | -63 885       | -65 995       |
| Eksterne honorar                     | 3     | -6 695        | -6 022        | -6 563        | -9 125        |
| Kontingent boligbyggelag             |       | -10 725       | -9 900        | -10 725       | -11 550       |
| Drifts- og serviceavtaler            | 4     | -41 597       | -40 055       | -56 300       | -50 000       |
| Vaktmestertjenester                  |       | -39 875       | -72 000       | -59 920       | -37 500       |
| Renholdstjenester                    |       | -25 288       | -16 364       | -18 743       | -18 750       |
| Ljpende vedlikehold                  | 5     | -32 201       | -12 073       | -25 000       | -25 000       |
| Periodisk vedlikehold                | 6     | -143 200      | 0             | -50 000       | -114 800      |
| Elektroniske fellesavtaler           |       | -201 636      | -194 075      | -194 076      | -213 192      |
| Forsikring                           |       | -63 085       | -77 347       | -93 065       | -74 100       |
| Kommunale tjenester og renovasjon    |       | -423 015      | -425 405      | -446 674      | -450 000      |
| Eiendomsavgifter                     |       | -257 152      | -257 152      | -270 000      | -260 000      |
| Festeavgift                          |       | -125 900      | -120 200      | -120 200      | -132 200      |
| Energi, felles                       |       | -221 600      | -238 338      | -250 000      | -270 000      |
| Andre driftsutgifter                 | 7     | -13 396       | -7 363        | -7 200        | -8 100        |
| Sum driftskostnader                  |       | -1 712 695    | -1 581 614    | -1 715 797    | -1 783 758    |
| DRIFTSRESULTAT                       |       | 5 341 069     | 12 149 102    | 2 895 428     | 2 823 814     |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>  |       |               |               |               |               |
| Finansinntekter                      |       | 43 085        | 28 365        | 0             | 30 000        |
| Finanskostnader                      |       | -2 747 168    | -2 750 427    | -2 770 356    | -2 623 630    |
| Netto finansposter                   |       | -2 704 083    | -2 722 062    | -2 770 356    | -2 593 630    |
| Resultat frjr skattekostnad          |       | 2 636 986     | 9 427 039     | 125 072       | 230 184       |
| OrdinNj rt resultat etter skatt      |       | 2 636 986     | 9 427 039     | 125 072       | 230 184       |
| i RSRESULTAT                         | 8, 12 | 2 636 986     | 9 427 039     | 125 072       | 230 184       |
| <b>Disponering av totalresultat:</b> |       |               |               |               |               |
| Overfjrt til annen egenkapital       |       | 212 986       | 241 039       | 0             | 0             |
| Overfjrt til egenkapital IN ordning  |       | 2 424 000     | 9 186 000     | 0             | 0             |

## Namdalsbruket Borettslag - Balanse 2024

|                            | Note  | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |       |               |               |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |       |               |               |
| Varige driftsmidler        |       |               |               |
| Bygninger og tomter        | 9, 14 | 98 380 000    | 98 380 000    |
| Maskiner                   | 9     | 16 652        | 23 312        |
| Finansielle anleggsmidler  |       |               |               |
| Øremerkede bankinnskudd    | 8, 11 | 143 200       | 0             |
| Sum anleggsmidler          |       | 98 539 852    | 98 403 312    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |       |               |               |
| Fordringer                 |       |               |               |
| Kundefordringer            | 10    | 43 749        | 26 371        |
| Periodiserte kostnader     | 10    | 61 326        | 55 730        |
| Mellomregning Klare Finans | 10    | 37 877        | 17 863        |
| Opptjente renter           | 10    | 43 085        | 28 365        |
| Bankinnskudd og kontanter  |       |               |               |
| Bankinnskudd               | 11    | 1 006 761     | 782 323       |
| Sum omløpsmidler           |       | 1 192 798     | 910 651       |
| SUM EIENDELER              |       | 99 732 650    | 99 313 963    |

## Namdalsbruket Borettslag - Balanse 2024

|                                     | Note   | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |               |               |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |        |               |               |
| Innskutt egenkapital                |        |               |               |
| Andelskapital                       | 12     | 270 000       | 270 000       |
| Opptjent egenkapital                |        |               |               |
| Egenkapital fra IN ordning          | 12     | 14 784 000    | 12 360 000    |
| Annen egenkapital                   | 12     | 784 169       | 571 184       |
| Sum egenkapital                     |        | 15 838 169    | 13 201 184    |
| <b>GJELD</b>                        |        |               |               |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |        |               |               |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 8, 13  | 143 200       | 0             |
| Sum avsetninger og forpliktelser    |        | 143 200       | 0             |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |               |               |
| Pantelån                            | 14, 15 | 44 244 000    | 46 668 000    |
| Borettsinnskudd                     | 14, 16 | 39 352 000    | 39 352 000    |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 83 596 000    | 86 020 000    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |               |               |
| Leverandørgjeld                     |        | 67 475        | 2 228         |
| Forskudd kunder                     |        | 35 214        | 17 863        |
| Pålypte renter                      |        | 14 502        | 22 983        |
| Pålypte kostnader                   |        | 37 683        | 49 706        |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 406           | 0             |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 155 280       | 92 780        |
| Sum gjeld                           |        | 83 894 480    | 86 112 780    |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            |        | 99 732 650    | 99 313 963    |
| Pantstillelser                      | 14     | 83 596 000    | 86 020 000    |

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

\_\_\_\_\_  
Kenneth Gravseth Flaatt  
Leder

\_\_\_\_\_  
Dordi Haugen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ame Jørgen Skage  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

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 verdsett 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 andelseiere 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 egenkapitalinnsningen. Egenkapitalinnsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

|                       | 2024    | 2023    |
|-----------------------|---------|---------|
| Andre tillegg         |         |         |
| Avsetning vedlikehold | 43 184  | 0       |
| Kontingent            | 8 748   | 8 100   |
| Andre tillegg         | 120 204 | 117 936 |
| Sum andre tillegg     | 172 136 | 126 036 |

Kontingent gjelder TOBB-medlemsskap.

Andre tillegg gjelder festeavgift.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

|                       | 2024  | 2023  |
|-----------------------|-------|-------|
| Arbeidsgiveravgift    | 1 785 | 1 785 |
| Sum personalkostnader | 1 785 | 1 785 |

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                     | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Avtale om vakt- og sikringstjenester                | 2 520  | 2 400  |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis            | 19 796 | 18 535 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester   | 10 328 | 10 328 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 8 954  | 8 793  |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 41 597 | 40 055 |

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2024   | 2023   |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 6 996  | 0      |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg      | 2 468  | 0      |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg     | 16 554 | 8 250  |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 2 664  | 2 624  |
| Reparasjon og vedlikehold annet          | 3 519  | 1 199  |
| Sum vedlikehold                          | 32 201 | 12 073 |

### Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                                 | 2024    | 2023 |
|---------------------------------|---------|------|
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 143 200 | 0    |
| Sum periodisk vedlikehold       | 143 200 | 0    |

### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2024   | 2023  |
|------------------------------------|--------|-------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 6 556  | 0     |
| Drift maskiner                     | 517    | 673   |
| Gaver                              | 0      | 400   |
| Generalforsamling/ årsmøte         | 780    | 4 500 |
| Bankgebyrer                        | 628    | 634   |
| Andre gebyrer                      | 3 881  | 1 156 |
| Tilskudd bomiljø                   | 228    | 0     |
| Hjemmeside/internett/TV-abo        | 807    | 0     |
| Sum andre driftsutgifter           | 13 396 | 7 363 |

Inventar gjelder i all hovedsak kjøp av hagebenk.

Andre gebyr gjelder avregning Klare Finans, banktranser, efaktura, avtalegiro og digipost.

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                   | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Disponible midler 01.01                                           | 817 872    | 570 172    |
| Endring i disponible midler:                                      |            |            |
| ; rets resultat                                                   | 2 636 986  | 9 427 039  |
| Tilført avsetninger                                               | 143 200    | 0          |
| Tilbakeført avskrivning                                           | 6 661      | 6 661      |
| Avdrag IN ordning                                                 | -2 424 000 | -9 186 000 |
| Overført nremerkede midler                                        | -143 200   | 0          |
| ; rets endring i disponible midler                                | 219 646    | 247 700    |
| Disponible midler i periodens slutt                               | 1 037 518  | 817 872    |
| Endring nremerkede midler:                                        |            |            |
| ; rets midler satt av til vedlikehold                             | 143 200    | 0          |
| Totale nremerkede midler i periodens slutt                        | 143 200    | 0          |
| Endring langsiktige avsetninger:                                  |            |            |
| ; rets vedlikeholdsavsetning                                      | -143 200   | 0          |
| Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt                  | -143 200   | 0          |
| Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 1 037 518  | 817 872    |

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Mas kiner | Tomter     | Bygning    |
|--------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 33 303    | 10 800 000 | 87 580 000 |
| ; rets tilgang :                     | 0         | 0          | 0          |
| ; rets avgang :                      | 0         | 0          | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 33 303    | 10 800 000 | 87 580 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 16 652    | 0          | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0          | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 16 652    | 10 800 000 | 87 580 000 |
| ; rets avskrivninger :               | 6 661     | 0          | 0          |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 5         |            |            |

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lnpende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og nkonomiske verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er anskaffet i <sup>3</sup> r 2020

## Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                                     | 2024      | 2023    |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| Øremerkede bankinnskudd             |           |         |
| Øremerkede bankinnskudd vedlikehold | 143 200   | 0       |
| Sum Øremerkede bankinnskudd         | 143 200   | 0       |
| Bundne midler og bankinnskudd       |           |         |
| Bankinnskudd                        | 1 006 761 | 782 323 |
| Sum bankinnskudd                    | 1 006 761 | 782 323 |

## Note 12 - EGENKAPITAL

|                                      | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01                | 13 201 184 | 3 774 144  |
| Andelskapital 01.01                  | 270 000    | 270 000    |
| Andelskapital 31.12                  | 270 000    | 270 000    |
| Annen egenkapital 01.01              | 571 184    | 330 144    |
| i retts resultat                     | 2 636 986  | 9 427 039  |
| Justering for innbetaling IN-ordning | -2 424 000 | -9 186 000 |
| Annen egenkapital 31.12              | 784 169    | 571 184    |
| Egenkapital fra IN-ordning 01.01     | 12 360 000 | 3 174 000  |
| Innbetalt IN-ordning i 3 r           | 2 424 000  | 9 186 000  |
| Egenkapital fra IN-ordning 31.12     | 14 784 000 | 12 360 000 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12                | 15 838 169 | 13 201 184 |

Andelskapitalen er kr 270.000 fordelt på 27 andeler à kr 10.000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

|                       | 2024    | 2023 |
|-----------------------|---------|------|
| Vedlikeholdsavsetning | 143 200 | 0    |
| Sum avsetninger       | 143 200 | 0    |

## Note 14 - PANTSTILLELSER

|                                         | 2024       |
|-----------------------------------------|------------|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 98 380 000 |
| Restgjeld 31.12                         | 83 596 000 |

På lydende pantstillelser var 99 352 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

|                                      |                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kreditor:                            | DNB Bank ASA                                              |
| Form <sup>3</sup> l:                 | Refinansiering<br>oppfjring <sup>3</sup> n<br>00000039039 |
| L <sup>3</sup> nenummer:             |                                                           |
| L <sup>3</sup> netype:               | Serie                                                     |
| Opptaks <sup>3</sup> r:              | 2022                                                      |
| Rentesats:                           | 5.90 %                                                    |
| Betingelser:                         | Nibor + 1,20 %<br>margin                                  |
| Beregnet innfridd:                   | 30.06.2061                                                |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnp:  | 59 028 000                                                |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:        | 46 668 000                                                |
| Avdrag i perioden:                   | 2 424 000                                                 |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:        | 44 244 000                                                |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:   | 44 244 000                                                |
| Andelssaldo 01.01:                   | 12 360 000                                                |
| Innbetalt IN i perioden:             | 2 424 000                                                 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden:   | 0                                                         |
| Andelssaldo 31.12:                   | 14 784 000                                                |
| Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n: | 59 028 000                                                |

## PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

|                                                                                | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 00000039039 | 1            | 2 694 000         | 2 694 000       |
|                                                                                | 1            | 2 634 000         | 2 634 000       |
|                                                                                | 1            | 2 484 000         | 2 484 000       |
|                                                                                | 1            | 2 454 000         | 2 454 000       |
|                                                                                | 1            | 2 394 000         | 2 394 000       |
|                                                                                | 2            | 2 334 000         | 4 668 000       |
|                                                                                | 1            | 2 244 000         | 2 244 000       |
|                                                                                | 2            | 2 214 000         | 4 428 000       |
|                                                                                | 1            | 2 154 000         | 2 154 000       |
|                                                                                | 1            | 2 034 000         | 2 034 000       |
|                                                                                | 1            | 2 004 000         | 2 004 000       |
|                                                                                | 2            | 1 974 000         | 3 948 000       |
|                                                                                | 1            | 1 914 000         | 1 914 000       |
|                                                                                | 1            | 1 854 000         | 1 854 000       |
|                                                                                | 2            | 1 734 000         | 3 468 000       |
|                                                                                | 1            | 1 614 000         | 1 614 000       |
|                                                                                | 1            | 1 254 000         | 1 254 000       |
| Forventet m <sup>3</sup> nedlig nkning av fellesutgifter ved fjørste avdrag    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. nkning    |
| L <sup>3</sup> n 00000039039 har fjørste avdrag 30.06.2031 med kr 365 653      | 1            | 2 694 000         | 7 421           |
|                                                                                | 1            | 2 634 000         | 7 256           |
|                                                                                | 1            | 2 484 000         | 6 843           |
|                                                                                | 1            | 2 454 000         | 6 760           |
|                                                                                | 1            | 2 394 000         | 6 595           |
|                                                                                | 2            | 2 334 000         | 6 430           |

## PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 1 | 2 244 000 | 6 182 |
| 2 | 2 214 000 | 6 099 |
| 1 | 2 154 000 | 5 934 |
| 1 | 2 034 000 | 5 603 |
| 1 | 2 004 000 | 5 521 |
| 2 | 1 974 000 | 5 438 |
| 1 | 1 914 000 | 5 273 |
| 1 | 1 854 000 | 5 107 |
| 2 | 1 734 000 | 4 777 |
| 1 | 1 614 000 | 4 446 |
| 1 | 1 254 000 | 3 455 |

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2020 opprinnelig stort kr 59 028 000,-.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 16 - INNSKUDD

|                 | 2024       | 2023       |
|-----------------|------------|------------|
| Borettsinnskudd | 39 352 000 | 39 352 000 |
| Sum innskudd    | 39 352 000 | 39 352 000 |

## Resultat og balanse med noter for Namdalsbruket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Namdalsbruket Borettslag**

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Kenneth Gravseth Flaas (sign.) | 21.02.2025 |
| Styremedlem | Dordi Haugen (sign.)           | 21.02.2025 |
| Styremedlem | Arne Jørgen Skage (sign.)      | 20.02.2025 |

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NAMDALSBROKET BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NAMDALSBROKET BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                          | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Frostad, Geir Ove**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-24 10:40:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CEMCU-EEH2W-7006S-MBEQW-JGF5E-8MLFH

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# **Vedtekter for Namdalsbruket Borettslag org.nr 921.416.733**

tilknyttet  
Boligbyggelaget TOBB  
vedtatt på stiftelsesmøte 29.08.2018  
sist endret i ekstraordinær generalforsamling 25.05.20

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

(2) Borettslaget består totalt av 27 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

### **1-3 Parkering**

(1) Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

### **1-4 Utvidelse av borettslaget**

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme byggetrinn 2, i trinn 1, slik at det blir organisert som ett borettslag. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger. Trinn 1 kan da bli utvidet med det antall andeler som gjelder for de neste trinnene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

## **2. Andeler og andelseiere**

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

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

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

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

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til 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) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).
- (4) 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**

- (1) 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 på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

(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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

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

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

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

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Namdalsbruket Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Folkets hus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Kenneth Flaas

#### Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Flaas

### 1.2 Valg av sekretær

Dordi Haugen

#### Vedtak:

Valgt ble: Dordi Haugen

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

Tommy Pettersen

#### Vedtak:

Valgt ble: Tommy Pettersen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Registrering av antall stemmeberettigede 15

#### Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 15

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger til innkallingen.

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### **2.1 Godkjennelse av regnskap**

Godkjennelse av årsregnskapet:

#### **Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### **2.2 Disponering av resultat**

Overskuddet i 2024 ble kr 212 986,-.

#### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Vedlikeholdsavsetning: ihht styremøte vedtak fra 2024 skal overskudd etter hvert regnskapsår avsettes til fremtidig vedlikehold. Overskuddet i 2024 ble kr 212 986,-.

### **2.3 Revisjonsberetning**

En revisjonsberetning er en rapport utarbeidet av en revisor etter å ha gjennomgått en virksomhets regnskaper og økonomiske forhold. Den gir en vurdering av om regnskapet gir et rettviseende bilde av virksomhetens økonomiske situasjon.

Når det står at "Revisjonsberetningen ble tatt til orientering," betyr det at rapporten er blitt gjennomgått og notert.

#### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

For-delingsmodell for styrehonorar.

Vi foreslår fordelingen av styrehonorar fordeles 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem.

Det blir 20 000,- kr styreleder og 10 000,- kr til styremedlem 1 og 10 000,-kr til styremedlem 2.

Vedtak: Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 40 000

Fordeles etter modell 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem (2 stk)

Godtgjørelse til styret:40 000

Vedtak:Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:40000

#### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:40 000,-

Varamedlem får 500,- kr pr møte.

## **4. Saker fra styret/eierne**

#### **4.1 Arbeid i leilighet, som boring, banking etc.**

Lyden av spesielt boring og banking i vegger forplanter seg veldig i bygget. Selv om arbeid gjøres i en leilighet et stykke unna høres det ut som det er i naboileiligheten. Ikke ofte det skjer, men når det skjer blir det utfordrende for oss med hjemmekontor og vil tro det er til sjenanse for andre også.

##### **Vedtak:**

Forslag til vedtak

Fint om arbeid i leiligheter kan varsles på forhånd slik at de som blir berørt av støyen er forberedt.

Styrets innstilling

Det er forståelig at støy fra boring og banking kan være forstyrrende, spesielt når man jobber hjemmefra. Her er noen forslag til løsninger som kan bidra til å redusere støyproblemet i borettslaget:

Forslag til vedtak:

1-Beboerne informerer styreleder om planlagt langvarig støyende arbeid i god tid.  
Styreleder sender sms til beboerne.

2-Oppfordring til beboere om å ha en åpen dialog med naboer ved støyproblemer.

## **4.2 Rekkverk**

Mulighet for å sette opp rekkverk på balkong i første etasje, samt skillevegg mellom leiligheter.

### **Vedtak:**

Styrets innstillingStyrets innstilling:

Styret godtar at det settes opp rekkverk på balkongen i første etasje.

Rekkverket kan være laget av treverk eller glass, avhengig av hva som er mest hensiktsmessig og estetisk tiltalende.

Videre anbefaler styret at det settes opp skillevegger mellom leilighetene for å sikre privatliv og sikkerhet.

Styret mener at dette tiltaket vil forbedre både sikkerheten og trivselen for beboerne, og oppfordrer til at vedtaket godkjennes.

Alle rekkverk og skillevegger bør ha samme design og materialer for å sikre et enhetlig utseende i hele borettslaget.

Det kan også være lokale regler og bestemmelser som må følges, så det kan være lurt å sjekke med kommunen eller en byggeteknisk rådgiver.

Forslag til vedtak:

Vedtak om montering av rekkverk.

Vi tillater montering av rekkverk i glass på alle enheter og skillevegg som på de andre leilighetene. Dersom flere beboere ønsker å utføre dette i ettertid, skal det gjøres likt på alle enheter. Det bør utføres i samme stil som 2. og 3. etasje. Montering av rekkverk må utføres i henhold til lokale regler og kommunale forskrifter.

Beboer tar ansvar for innhenting av en plan for montering av rekkverk. Beboer er ansvarlig for kostnadene.

Forslag legges fram for styret.

Vedtatt med 11 stemmer.

## **5. Valg**

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

Arne Jørgen Skage

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Kjell Åge Rosset.

### **5.2 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

Kjell Åge Rosset

#### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tom Børge Formo Hanssen

### **5.3 Valgkomite for 1 år**

#### **På valg:**

Wenche Hedvig Høknes

Arne Rødø

#### **Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Ingalill Strand

Torill Fjeldstad

### **5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

#### **Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Kenneth Gravseth Flaata.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Et medlem fra styret.

## Protokoll for Namdalsbruket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                |            |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder      | Kenneth Gravseth Flaas (sign.) | 26.03.2025 |
| Sekretær       | Dordi Haugen (sign.)           | 26.03.2025 |
| Protokollvitne | Tommy Pettersen (sign.)        | 26.03.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Namdalsbruket Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Folkets hus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Kenneth Flaot

#### Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Flaot

### 1.2 Valg av sekretær

Arne Skage

#### Vedtak:

Valgt ble: Arne Skage

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

Tom Børg

#### Vedtak:

Valgt ble: Tom Børg

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

#### Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 17

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

#### 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. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

For-delingsmodell for styrehonorar.

Vi foreslår fordelingen av styrehonorar fordeles 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem.

Det blir 17500,- kr styreleder og 8 750,- kr til styremedlem 1 og 8 750,-kr til styremedlem 2.

Vedtak

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 35 000

Fordeles etter modell 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem (2 stk)

Godtgjørelse til styret:  
35 000

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:35000

## **4. Valg**

### **4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

#### **På valg:**

*Flaat, Kenneth Gravseth*

#### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Kenneth Flaot

### **4.2 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

*Rødø, Frode*

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Dordi Haugen

### **4.3 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

*Haugen, Dordi*

#### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kjell Åge Rosset

### **4.4 Valgkomite for 1 år**

#### **På valg:**

*Høknes, Wenche Hedvig*

*Rødø, Arne*

#### **Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Høknes, Wenche Hedvig

Rødø, Arne

### **4.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

Kenneth Flaot

#### **Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

## Protokoll for Namdalsbruket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Kenneth Gravseth Flaar (sign.)  | 09.04.2024 |
| Sekretær       | Arne Jørgen Skage (sign.)       | 09.04.2024 |
| Protokollvitne | Tom Børge Formo Hanssen (sign.) | 09.04.2024 |

# **Vedtekter for Namdalsbruket Borettslag org.nr 921.416.733**

tilknyttet  
Boligbyggelaget TOBB  
vedtatt på stiftelsesmøte 29.08.2018  
sist endret i ekstraordinær generalforsamling 25.05.20

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

(2) Borettslaget består totalt av 27 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

### **1-3 Parkering**

(1) Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

### **1-4 Utvidelse av borettslaget**

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme byggetrinn 2, i trinn 1, slik at det blir organisert som ett borettslag. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger. Trinn 1 kan da bli utvidet med det antall andeler som gjelder for de neste trinnene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

## **2. Andeler og andelseiere**

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

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

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

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

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til 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) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).
- (4) 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**

- (1) 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 på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

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

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

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

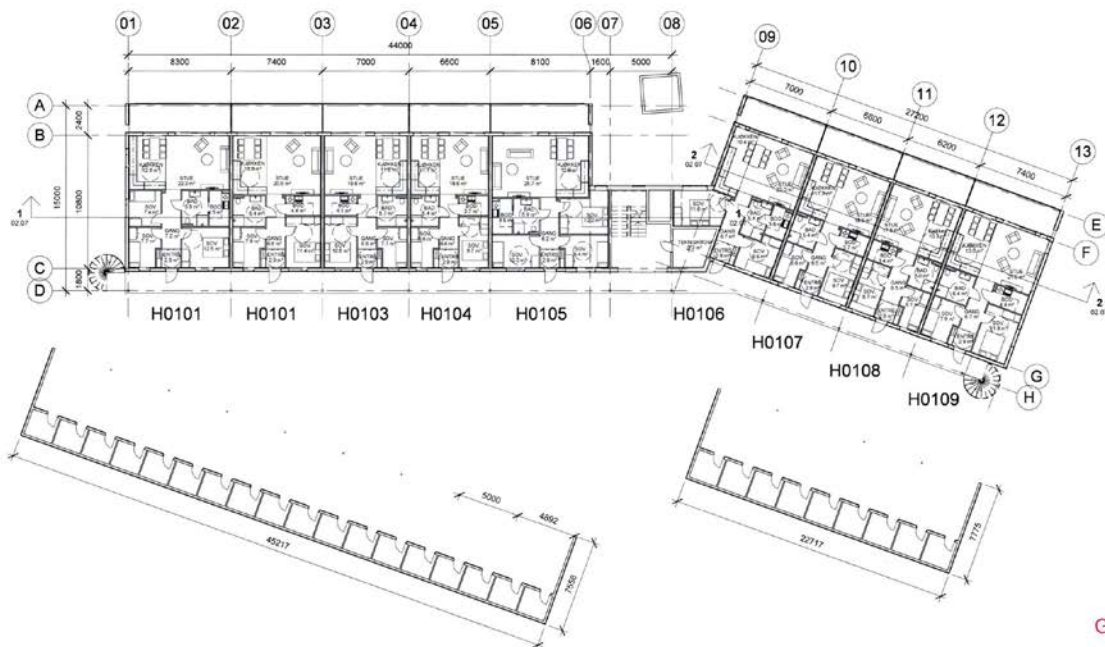
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **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.



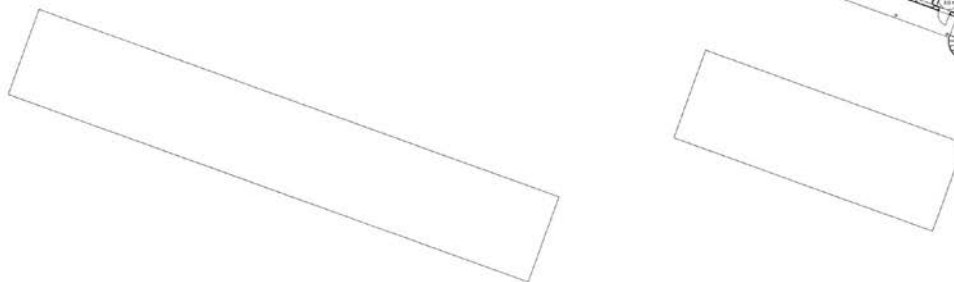
|                            |  |                |  |       |  |
|----------------------------|--|----------------|--|-------|--|
| NYE VESTREHAVN - FELT B3-1 |  | 16 025         |  | 1 200 |  |
| Station-Strøg A/S          |  | 04.08.2016     |  | 1 200 |  |
| Utomhus                    |  | Anmeldelsesdag |  | 1 200 |  |
| BOMAN AS                   |  | ARK            |  | 01.02 |  |



**GODKJENT**  
**15 AUG. 2017**  
 Namsos Kommune  
 Byggesaksoppfølging

| ans      | ansvarlig                  | gjør   | gjør   | gjør   |
|----------|----------------------------|--------|--------|--------|
| prosjekt | NYE VESTREHAVN - FELT B3-1 | 16 025 | 16 025 | 16 025 |
| prosjekt | Selva Bygg AS              | 16 025 | 16 025 | 16 025 |
| prosjekt | Plan 1.etg                 | 16 025 | 16 025 | 16 025 |
| prosjekt | JONMARK AS                 | 16 025 | 16 025 | 16 025 |
| prosjekt | Ark                        | 02.01  | 02.01  | 02.01  |

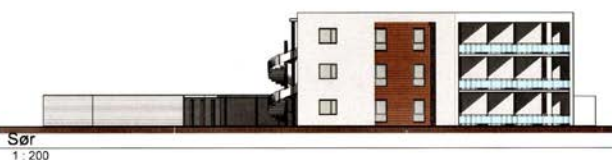
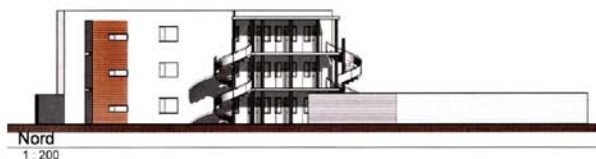
Tegningen er utarbeidet av JONMARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse



|                                                                                                                                                                                      |  |                            |  |                    |  |             |  |        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|--------------------|--|-------------|--|--------|--|
| no                                                                                                                                                                                   |  | hjemmenavn gæster          |  | ufærd              |  | bænk        |  | delt   |  |
| projekt                                                                                                                                                                              |  | NYE VESTREHAVN - FELT B3-1 |  | praktik nr.        |  | indst. år   |  | Design |  |
|                                                                                                                                                                                      |  | Søbo Bldg A/B              |  | 16 025             |  | indst. år   |  | A/B/B  |  |
| tegning                                                                                                                                                                              |  | Plan 2 etg                 |  | 06/04/17           |  | indst. år   |  | A/B/B  |  |
|                                                                                                                                                                                      |  |                            |  | Anmeldelsesdagning |  | 1 200       |  | A/B/B  |  |
|  <b>DOMAS AB</b><br>Kølshavn 20 - 7600 Narsarsuaq<br>76 47 7321 - 76 4321 7600<br>info@domas.dk |  | no                         |  | Ark                |  | tegning nr. |  | 02.04  |  |



Tegningen tilhører JONARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse



GODKJENT  
15 AUG. 2017  
Næstved Kommune  
Byggeseksjonen

| nr. | beskrivelse                | status | dato | ansvar    |
|-----|----------------------------|--------|------|-----------|
| 1   | NYE VESTREHAVN - FELT B3-1 | 16 025 |      | Design    |
| 2   | Fasader                    |        |      | Autoriser |
| 3   | JONARK AS                  |        |      |           |
| 4   | Ark                        | 04.01  |      |           |

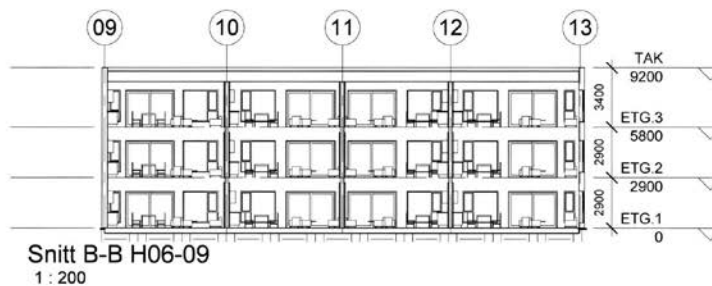
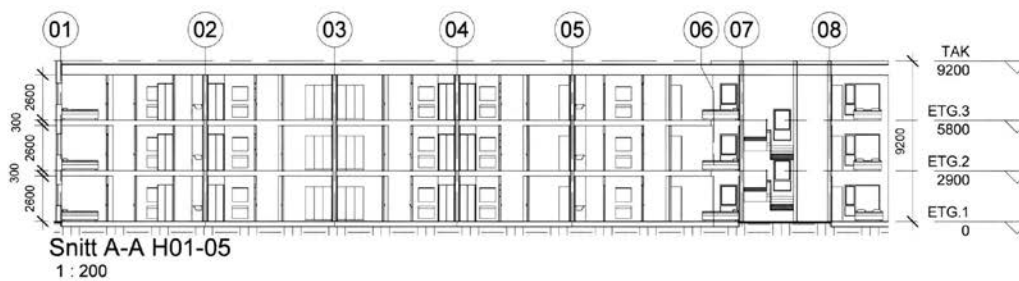
Tegningen er skrevet i JONARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse.



GODKJENT  
15 AUG. 2017  
Namsos kommune  
Byggesaksbehandling

[illegible]

Tegningen tilhører JONARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse



NYE VESTREHAVN -  
FELT B3-1

**GODKJENT**  
15 AUG. 2017  
Namsos kommune  
Byggesakstyret



**JONARK AS**  
Verftgata 28 - 7800 Namsos  
75 971 73 213 - 916 21 920  
post@jonark.no

Tegn. status  
Anmeldertegning

Byggherre  
**Sebo Bolig AS**

Prosjekt  
**NYE VESTREHAVN - FELT  
B3-1**

Tittel  
**Snitt A-A og B-B**

Prosj. nr. 16.025 Dato 03.06.2014 Målestokk A3  
1 : 200

Oppdragsleder: Tegner: av: Sider: kons: Tvers: kons:  
Author Designer

Fag A Tegn. nr. 02.07

Tegningen tilhører JONARK AS og kan ikke brukes uten tillatelse.



**Namsos kommune**  
**Nåavmesjenjaelmien** tjjelte

Plan- og byggesak

JONARK AS  
Postboks 435 sentrum  
7801 NAMSOS

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler    | Tlf. saksbehandler | Dato       |
|---------------|-----------------|------------------|--------------------|------------|
| 2020/6099-3   |                 | Stein Arve Hagen | 94868036           | 19.06.2020 |

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-10 tredje ledd

|                |                                                            |          |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggested:     | Vestre Havn                                                | Gnr/Bnr: | 65/1886                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tiltakshaver:  | SEBO BOLIGER AS                                            | Adresse: | Moafjæra 12, 7606 Levanger                                                                                                                                                                                                                        |
| Ansv. søker:   | JONARK AS                                                  | Adresse: | Pb 435, 7801 Namsos                                                                                                                                                                                                                               |
| Tiltakets art: | Byggetrinn 1 med oppføring av leilighetsbygg i 3. etasjer. |          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bruksareal (BRA) bolig for 12 leiligheter: 1031,1 m<sup>2</sup></li><li>• BRA bolig åpent 338,8 m<sup>2</sup></li><li>• BRA annet 251,7 m<sup>2</sup></li><li>• BRA carport 187,9 m<sup>2</sup></li></ul> |

- Tillatelse til endring er gitt 26.09.19
- Igangsettingstillatelse, del 2 er gitt 10.09.19
- Igangsettingstillatelse, del 1 er gitt 06.05.19
- Rammetillatelse er gitt 15.08.17

**Søknad:**

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt den 17.06.20 fra ansvarlig søker Jonark as. Søknaden er vedlagt; orienteringsmail mottatt 17.07.20, gjennomføringsplan datert 19.06.20, erklæring om ansvarsrett (skifte av ansvarlig foretak) fra Spenncon as datert 09.06.20, kontrollertklæring fra Sweco Norge as vedr. brannkonsept og branntegninger datert 16.06.20, avviksløgg datert 21.04.20 og illustrasjonstegning som viser hvilke leiligheter det søkes midlertidig brukstillatelse for.

**Ettersending:**

- Revidert gjennomføringsplan datert 19.06.20

**Søknaden omfatter:**

- ***Deler av tiltaket, dvs. 12 leiligheter i byggetrinn 1.***

**Gjenstående arbeid:**

Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Byggetrinn 2 med 15 leiligheter.

**Ansvarlig søker oppgir i søknaden at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.**

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet at det ikke er feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, og at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 20-10 tredje ledd midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

**Uavhengig kontroll:**

Den uavhengige kontrollen skal påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser. Hensikten med reglene er å bidra til at det bygges med riktig kvalitet og å redusere byggfeil. Kontrollen innføres på områder som har betydning for liv, helse og sikkerhet og hvor konsekvensene av feil er alvorlige.

Når skal kontrollen skje:

Kontroll av våtrom og lufttetthet er i hovedsak kontroll av utførelse. Kontroll av våtrom foretas i utførelsesfasen. Kontrollen bør gjennomføres etter at tettesjiktet er påført og gjennomføringer forseglet og før overflatematerialer som fliser, belegg mv. er montert. Kontrollerklæring for fuktsikring i våtrom og lufttetthet skal foreligge senest ved ferdigattest.

Kontrollerklæring for brannkonsept skal senest foreligge ved igangsettingstillatelse.

Kontroll av prosjektering og utførelse av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet og geoteknikk skal utføres på et tidspunkt som er hensiktsmessig for hva som skal kontrolleres. Kontrollerklæring skal foreligge senest ved ferdigattest.

**Dato for søknad om ferdigattest :**

Tidspunkt for søknad om ferdigattest er av ansvarlig søker oppgitt til 03.05.2021.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

**Gebyr:**

| Hva:             | Antall: | Gebyr: | Gebyrregulativ: | Sum:  |
|------------------|---------|--------|-----------------|-------|
| Behandlingsgebyr | 1       | 2.200  | pkt. 7          | 2.200 |

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

*Vår ref. 2020/6099-3 bes oppgitt ved henvendelse.*

---

*Hilsen*

*Kjeld Erik Sandbakken*  
Virksomhetsleder

*Stein Arve Hagen*  
Fagansvarlig

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Eksterne kopimottakere:

SEBO BOLIGER AS   Moafjæra 12   7606   LEVANGER

Interne kopimottakere:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Marita Fjær         | Økonomiavdelingen |
| Tomas Haugum        | Kommunalteknikk   |
| Svein Storø         | Kommunalteknikk   |
| André Michael Aglen | Kommunalteknikk   |

## Festekontrakt

☒ Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Innsenderens navn (rekvirent)     | Returneres:                    |
| Adresse                           | Underorg.nr. 936 159 419       |
| Postnr.                           | EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS |
| Poststed                          | Postboks 6054, Torshov         |
| Fødselsnr./Org.nr. (må fylles ut) | 134 Trondheim                  |
| Ref.nr.                           |                                |

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Plass for tinglysingstempel                                                        |
|  |
| Doknr: 130500 Tinglyst: 02.02.2021<br>STATENS KARTVERK                             |

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e)                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                       |            |          |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|------------|----------|---------------|
| Kommunenr.                                                                                                                                                                                                                                                          | Kommunenavn | Gnr.                  | Bnr.       | Festenr. | Underfestenr. |
| 1703                                                                                                                                                                                                                                                                | Namsos      | 65                    | 1886       |          |               |
| 1703                                                                                                                                                                                                                                                                | Namsos      | 65                    | 1887       |          |               |
| Beskaffenhets <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                         |             | Tomtens areal         | Tomtverdi  |          |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg                                                                                                                                                                                     |             | 4042,4 m <sup>2</sup> | 8400000,00 |          |               |
| Hva skal grunnen brukes til?                                                                                                                                                                                                                                        |             |                       |            |          |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig <input type="checkbox"/> F Fritids- <input type="checkbox"/> V Forretning/ <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet |             |                       |            |          |               |

| 2. Bortfestes av                 |             |              |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn        | Ideell andel |
| 984700547                        | Solsiden AS | 1/1          |

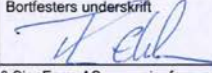
| 3. Til                           |                          |              |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn                     | Ideell andel |
| 921416733                        | Namdalsbruket borettslag | 1/1          |

| 4. Festeavgift pr. år |
|-----------------------|
| kr 107000,00          |

| 5. Festetid <sup>3)</sup> |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Antall år                 | Regnet fra - dato  |
|                           | Utløper 31.12.2077 |

| 6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>                               |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 års forfalt festeavgift |
| <input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:  |                           |

| 7. Supplerende tekst <sup>5)</sup>                                                                                                                                                                                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.                                                                                                                                                                  |  |
| Festeren har ikke rett til videre framfeste til andre eller på annen måte overdra festet uten bortfesteres samtykke.                                                                                                                                    |  |
| Festeren har plikt til å delta forholdsmessig i drift og vedlikehold av fellesområder for rekreasjon og lek i reguleringsområdet Nye Vestre Havn-B3, samt drift og vedlikehold av adkomst og annen infrastruktur knyttet til eiendommen som framfestes. |  |

|                                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato                                                                             | Bortfesteres underskrift                                                            | Festeres underskrift                                                                |
| 8/7-20                                                                           |  |  |
| SF-0213 02.2018 SignForm AS <a href="http://www.signform.no">www.signform.no</a> |                                                                                     | Side 1 av 3                                                                         |

| 8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feste-kontrakten er i samsvar med                      | <input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning<br>Datert<br>Matrikkelbrev av 04. mai 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Regulering av feste-avgift:                            | <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15.<br><input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:<br>Festeavgiften reguleres opp hvert år i henhold til endringen i konsumprisindeksen med basisverdi pr september 2018, slik at ved første endring for kalenderåret 2020 beregnes den i henhold til endringen frem til november 2019, og deretter indekstallet for november i hvert påfølgende år. |
| Innløsnings-rett                                       | <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI.<br><input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Overdra-gelse og pantsettelse                          | Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.                                                                                                                                   |
| Vilkår til fordel for panthavere                       | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br>a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br>b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br>c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.                                                                                                                                                                                                                              |
| Omkost-ninger                                          | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:<br>Festeren<br><br>(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tvister etc.                                           | Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.                                                                                                                                                                                                                     |
| Elektronisk kommuni-kasjon:                            | <input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dato                                                   | Bortfesterens underskrift<br>8/7-20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Festekontrakt                                          | Festerens underskrift<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SF-0213                                                | Side 2 av 3<br>FRODE NAGEN ARILD BERG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

|                                                |                                                                                                            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Underskrifter</b>                        |                                                                                                            |
| Sted, dato <i>Bodo 8/7-20</i>                  |                                                                                                            |
| Bortfesteres underskrift<br><i>[Signature]</i> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br><i>THOR EKHORN ERLIC TJERNSTEN</i>                              |
| Sted, dato <i>Leangen 03.08.20</i>             |                                                                                                            |
| Fasters underskrift<br><i>[Signature]</i>      | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br><i>NAMDALSBRUKET BORETTSLAG<br/>✓/ARILD BERG OG FRØDE HAGEN</i> |
| Sted, dato                                     |                                                                                                            |
| Grunneiers samtykke                            | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                    |

## Noter:

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtfesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Kan tinglyses  
EiendomsMegler  
M.M.



Returneres til:  
Underorgnr: 936 159 419  
Eiendomsmeglerl Midt-Norge AS  
Postboks 6054, Torgarden  
7434 Trondheim

Skjøte<sup>1)</sup>

Ref.nr. :53180217

Tinglysings ID: 53180217

| 1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>                                                                                                                                       |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Kommunenr                                                                                                                                                            | Kommunenavn | Gnr.                       | Bnr.                                | Festenr.                                                                                            | Seksjonsnr.                                                                                    | Ideell andel                       |                          |                          |              |
| 5005                                                                                                                                                                 | Namsos      | 65                         | 1887                                |                                                                                                     |                                                                                                | 1/1                                |                          |                          |              |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                                                                                           |             | Nei                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Ja                                                                                                  | Overdragelsen omfatter transport av festeretten                                                |                                    | Nei                      | <input type="checkbox"/> | Ja           |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale                                                                      |             | Nei                        | <input type="checkbox"/>            | Ja                                                                                                  | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser |                                    | Nei                      | <input type="checkbox"/> | Ja           |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, heru eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis                                                                                |             | Størrelse ideell andel 1/1 |                                     | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d |                                                                                                | Nei                                | <input type="checkbox"/> | Ja                       |              |
| Beskaffenhets:<br>X 1: Bebygg 2: Ubebygg                                                                                                                             |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Bruk av grunn:<br>X B Boligeiendom F Fritidseiendom V Forretning/Kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet                                                     |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Type Bolig:<br>FB Frittligg Enebolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet AN Annet                                                                    |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| 2. Kjøpesum                                                                                                                                                          |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Kr 98.380.000                                                                                                                                                        |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                | Utlyst til salg på det frie marked |                          |                          |              |
| Omsetning                                                                                                                                                            |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                | X Ja Nei                           |                          |                          |              |
| X 1 Fritt salg 2 Gave (helt/delvis) 3 Ekspropriasjon 4. Tvangsauksjon 6 Skifteoppgjør 8 Annet                                                                        |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>                                                                                                                          |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Kr 0,- Første gangs overføring av en selvstendig og nyoppført bygning på festet tomt som ikke er tatt i bruk, jf. stortingsvedtak om særavgifter til statkassen § 3. |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| 4. Overdras fra                                                                                                                                                      |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)                                                                                                                                      |             | Navn                       |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    | Ideell andel             |                          |              |
| 819110212                                                                                                                                                            |             | Reinsholm Sør AS           |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    | 1/1                      |                          |              |
| 5. Til                                                                                                                                                               |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)                                                                                                                                      |             | Navn                       |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    | Fast bosatt i Norge      |                          | Ideell andel |
| 921416733                                                                                                                                                            |             | Namdalsbruket Borettslag   |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          | 1/1          |
| 6. Særskilte avtaler                                                                                                                                                 |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                            |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)                                                                                                                              |             |                            |                                     |                                                                                                     |                                                                                                |                                    |                          |                          |              |

Kon Pr  
Eiendomsmegler

Vi bekrefter at nærværende  
gjenpart er identisk med  
originalen  
Eiendomsmegler  
MIDT-NORGE AS



|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>2)</sup></b>                                                                                                                                                                   |                                         |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 23 første ledd av 16. juni 2017 nr. 65 (utdrag):<br>"Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie." |                                         |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
| Kjøpers/erverters underskrift                                                                                                                                                                                                                          | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |

|                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>3)</sup></b>                                                                                          |  |
| <b>1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?</b>                                                                         |  |
| Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                                                                   |  |
| <b>2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?</b>                       |  |
| Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                                                                  |  |
| <b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?</b> |  |
| Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen                                                              |  |

|                                                                                                                                                                                                     |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>9. Underskrift og bekreftelser</b>                                                                                                                                                               |                                          |
| Sted, dato <i>Konung 2/10-18</i>                                                                                                                                                                    |                                          |
| Utstedeers underskrift <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  |
| Reinsholm Sør AS<br><i>På vegne av seg selv og iht fullmakt fra Oslo Bolig AS</i><br>v/ Erling Bratland iht fullmakt <i>som farneder</i>                                                            |                                          |
| <b>Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen</b>                                                                                                                               |                                          |
| Dato                                                                                                                                                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  |
| Ektefelle/registrert partners underskrift                                                                                                                                                           |                                          |
| <sup>2)</sup> Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge |                                          |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  |
| Adresse                                                                                                                                                                                             | Hans Kjetil Andreassen<br>EiendomsMegler |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  |
| Adresse                                                                                                                                                                                             |                                          |
| Bortfesters underskrift                                                                                                                                                                             | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  |



|                                                                                                                                                |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>1)</sup></b>                                                                        |                                                                               |
| <b>1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>                                                                            |                                                                               |
| Ja                                                                                                                                             | Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                      |
| <b>2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?</b>                          |                                                                               |
| Ja                                                                                                                                             | Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                     |
| <b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) br som felles bolig?</b> |                                                                               |
| Ja                                                                                                                                             | Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen |

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11. Underskrift og bekreftelser</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                      |
| <b>Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen</b>                                                                                                                               |                                                                                                      |
| Sted, dato <i>Bodo 30.10.19</i>                                                                                                                                                                    |                                                                                                      |
| Hjemmelshavers underskrift                                                                                                                                                                         | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>Solsiden AS v/Thor Sandfred Ekholm iht. firmaattest _____ |
| <i>[Signature]</i>                                                                                                                                                                                 | Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)<br>984700547                                      |
| <b>Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen</b>                                                                                                               |                                                                                                      |
| Dato                                                                                                                                                                                               | Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                    |
| <sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. |                                                                                                      |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                              |
| <i>Bjørn Z.D. Krogh</i>                                                                                                                                                                            | <i>BJORN ZOHAN D. KROGH</i>                                                                          |
| Adresse                                                                                                                                                                                            | <i>BRÆKKATUNET 29, 8020 BODO</i>                                                                     |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                              |
| <i>[Signature]</i>                                                                                                                                                                                 | <i>ERIK TJÆRANSEN</i>                                                                                |
| Adresse                                                                                                                                                                                            | <i>MDNATTSOLVESEN 537, 8016 BODO</i>                                                                 |

Noter:

- 1) Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgs-verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepålegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vi bekrefter at nærværende  
gjenpart er identisk med  
originalen  
Eiendomsmegler

Kan tinglyses  
Eiendomsmegler

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                          |            |      |          |   |             |   |
|----------|--------------------------|------------|------|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 65                       | Bruksnr:   | 1886 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Sagtunet 15, 7802 NAMSOS |            |      |          |   |             |   |
| Dato:    | 23.10.2025               | 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:               |                          |                                     |
| Merknader: Anlegget er ikke kontrollert            |                          |                                     |



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** CFK3296  
**Matrikkel:** 5007-65/1886/0/0  
**Bruksenhet:** H0208  
**Andelsnr:** 23



**Hjemmelshavere:**  
Jon Hildrum



**Adresse:**  
Sagtunet 15, 7802  
NAMSOS

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

| Tittel                                      | Oppdatert av          | Fagområde  | Dato       |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|
| Rapport fra risiko. og slutt - Elektro .pdf | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-03-24 |
| Samsvarserklæring - Elektro .pdf            | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-03-24 |
| Solsiden Vestre Havn H0208                  | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2020-06-02 |

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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





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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.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:** Sagtunet 15  
7802 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad**Oppdragsnummer:****Telefon:** 417 87 200  
**E-post:** oyvind.hofstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre