

aktiv.

Sentrumsgata 10, 7970 KOLVEREID

**Sentrumsgata 10, leil 206,
innflyttingsklar leilighet på 102
kvm**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 167 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 075 000,-
Omkostn.: Kr 121 186,-
Total ink omk.: Kr 5 363 186,-
Felleskostn.: Kr 19 537,-
Selger: Sentrumsgata 10 AS

Salgsobjekt: - Ukjent -
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
P-rom/BRA 102/102 kvm
Tomtstr.: 2375 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 391
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1707240115

Sentrumsgata 10, leil 206, innflyttingsklar leilighet på 102 kvm

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere
Sentrumsgata 10, leil 206

Leiligheten

- romslig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- romslig bad
- eget vaskerom
- god og praktisk planløsning
- vannbåren varme, og oppvarming inngår i felleskostandene
- to verandaer
- takoverbygd verandaer
- garasje med bod

Tomten

- et varmt og inkluderende bo-miljø
- pent opparbeidet fellesareal med benker og beplanting
- felles oppholsrom som alle eierne har tilgang til

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	12
Nabolagsprofil	37
Forbrukerinformasjon	46
Budskjema	47





BOLIG TYPE 3
 BRA=102,5 m²
 Balkonger 20 m² og 12,9m²

Sportsbod i kjeller

H106, H206 og H306



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgiver: CE Eiendom AS		Prosj.ansv: GL		
Prosjekt: Leilighetsprosjekt Kolvereid		Tegn: GL		
Tegningstittel: Boligtype 3		Kontr: GL		
ARCON PROSJEKT AS		Godkj: ..		
ARKITEKTER OG		Dato: 10.05.19		

EN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILÆTSELSE





Badet er også romslig, det er også eget vaskerom i leiligheten.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 102kvm
P-rom 102kvm
BTA 102

Arealbeskrivelse

Primærrom
1. etasje: 102 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er basert på målsatte tegninger og er ikke målt opp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2375 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 2.375 kvm felles eiet tomt for borettslaget. Tomten vil disponeres av borettslaget i felleskap iht. vedtektene.

Beliggenhet

Sentrumsgata ligger midt i sentrum av Kolvereid. Gangavstand til alle funksjoner som butikker, kulturhus, idrettshall, helsesenter, sykeheim, bank, post, hotell, vinmonopol og småbåthavn for å nevne noe.

Adkomst

Enkel adkomst fra Sentrumsgata, det er oppmålte gjesteplasser på tomten.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Barnehage 1 avd. Nøtteliten
Kolvereid barnehage

Skoler:

Kolvereid skole (1-10 kl.)
Val videregående skole
Ytre Namdal videregående skole

Skolekrets

Kolvereid skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kolvereid, Linje 660, 665, 761, 762, 763
Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Byggemåte

Parkeringskjeller, etasjeskillere, trapperom, og heishus oppføres som prefabrikkert stål og betongkonstruksjon. Takverk over 4. etasje oppføres som lettere konstruksjon av stål, og isolasjon. Det leveres vedlikeholdsvennlige, type Vivix plater på ytterveggene. Tekkingsmateriale papp. Balkonger/terrasser/uteplasser er levert betong. Materiale på terrassegulv er trykkimpregnerte terrassebord. Vindu og terrassedører leveres med gj. snittlig U-verdi 0,8. Karmen, innvendig fabrikkmalt overflater, farge hvit og utvendig kledd med aluminium (60 års levetid). Gulv, trapperepos og trappetrinn er med flis. Vegger har behandlet betong/gips.

Innhold

Gang, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Veranda på ca 20 kvm og på 10 kvm.

Bod

Garasje plass i egen garasje i felles parkeringsanlegg, ihht vedtektene for borettslaget.

Standard

Leiligheten leveres med vannbåren varme i gulvene, med unntak fra soverommene. Det er lagt gips i taket, med spotbelysning på stue og kjøkken. Det er lagt MDF panelplater på vegg på alle rom med unntak av vaskerom og bad. På badet er det fliser på gulvet og i dusjsonen samt baderomsplater på vegg. På vaskerommet er det gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Det er lagt parkettgulv på stue, kjøkken og soverom samt gang.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. 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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i leiligheten og TV og internettabnm er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Egen parkeringsplass i egen garasje i parkeringskjeller. Fast plass på fellesarealer med vedtektsfestet midlertidig bruksrett.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005372686

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i alle oppholdsrom, varmekilden er fjernvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 167 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonsameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad renter på lån, felleskostnad driftsdel, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømforbruk for oppvarming av egen leilighet samt fellesareal, TV og internett abnm, garasje plass.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 19 537

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 9 år 3 mnd. - Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode: - Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Lånenummer: 44487108526, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 471

Saldo per 03.09.2024: 55 840 400

Andel av saldo: 2 454 000

Første termin: 20.01.2024

Neste avdrag: 20.12.2033 (siste termin 20.11.2063)

Andel Fellesgjeld

Kr 3 075 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

29.11.2024

Rentekost. fellesgjeld

Kr 14 283

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sentrumsgata 10 Borettslag

Organisasjonsnummer

932268418

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Sentrumsgata 10 er et etablert og velstyrt borettslag. Borettslaget består av 24 andelseiere, som er engasjerte og opptatt av å skape et godt og inkludrende bomiljø.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: Første termin: 20.01.2024

Neste avdrag: 20.12.2033 (siste termin 20.11.2063)

Långiver: Grong sparebank

Rentebetingelser: Rentesats per 03.09.2024: 5.65% pa.

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

Budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 391 i Nærøysund kommune. Andelsnr. 6 i Sentrumsgata 10 Borettslag med orgnr. 932268418

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/62/391:

06.01.2005 - Dokumentnr: 63 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:62 Bnr:310

01.01.2018 - Dokumentnr: 57419 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1751 Gnr:62 Bnr:391

01.01.2020 - Dokumentnr: 52122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5051 Gnr:62 Bnr:391

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Kolvereid Sentrum - Detaljregulering. Planområdet er regulert til kombinertformål forretning/bolig og

kontor.

Skisser/ illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. Konferer megler. Kopi kan fås hos megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme

betegnelsene.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl.

Overtakelse

Etter avtale med kjøper og selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv. no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn

kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv. no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn

kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger
100 304,- (Andel omkostninger til Borettslaget)
5 000,- (Andelskapital til Borettslaget)
5 000,- (Startkapital til borettslaget)
3 500,- (Tilknytningsavgift TV/Internett)
172,- (Panteattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr obligasjon BRL - Statens Kartverk)
6 250,- (Infrastruktur til el-bil anlegget, inkl mva)

121 186,- (Omkostninger totalt)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 186

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Vedtekter for Sentrumsgata 10 Borettslag

(org. nr. 932 268 418)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.09.23
sist endret i ekstraordinær generalforsamling 08.11.23 og 11.12.23

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6
7900 Rørvik
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

19.12.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentrumsgata 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nærøysund Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver 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. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Boret og bruksrett

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

(2) Parkering og boder er organisert som fellesareal i parkeringskjeller og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til bruk av 1 bod.

Følgende andeler har rett til parkering i parkeringskjeller: Andel nr. 1-5, 9-14, og andel 16-22. Andel nr. 6 har egen utvendig parkeringsplass med egen inngang og port. Andel nr. 8 og 24 har utvendig carport. Andel. 7, 15 og 23 har egen utvendig parkeringsplass. Alle parkeringsplasser merkes opp av utbygger før innflytting. Oversikt over parkeringsplasser følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.

(3) Styret kan ved behov endre den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder. Endringer i selve bruksrettighetene krever 2/3 flertall i generalforsamling og samtykke fra berørte andelseiere (rettighetshaverne).

(4) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Andelseier som setter opp ladepunkt plikter å benytte samme avtale og system inngått av borettslaget.

(6) 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.

(7) 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.

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to 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.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

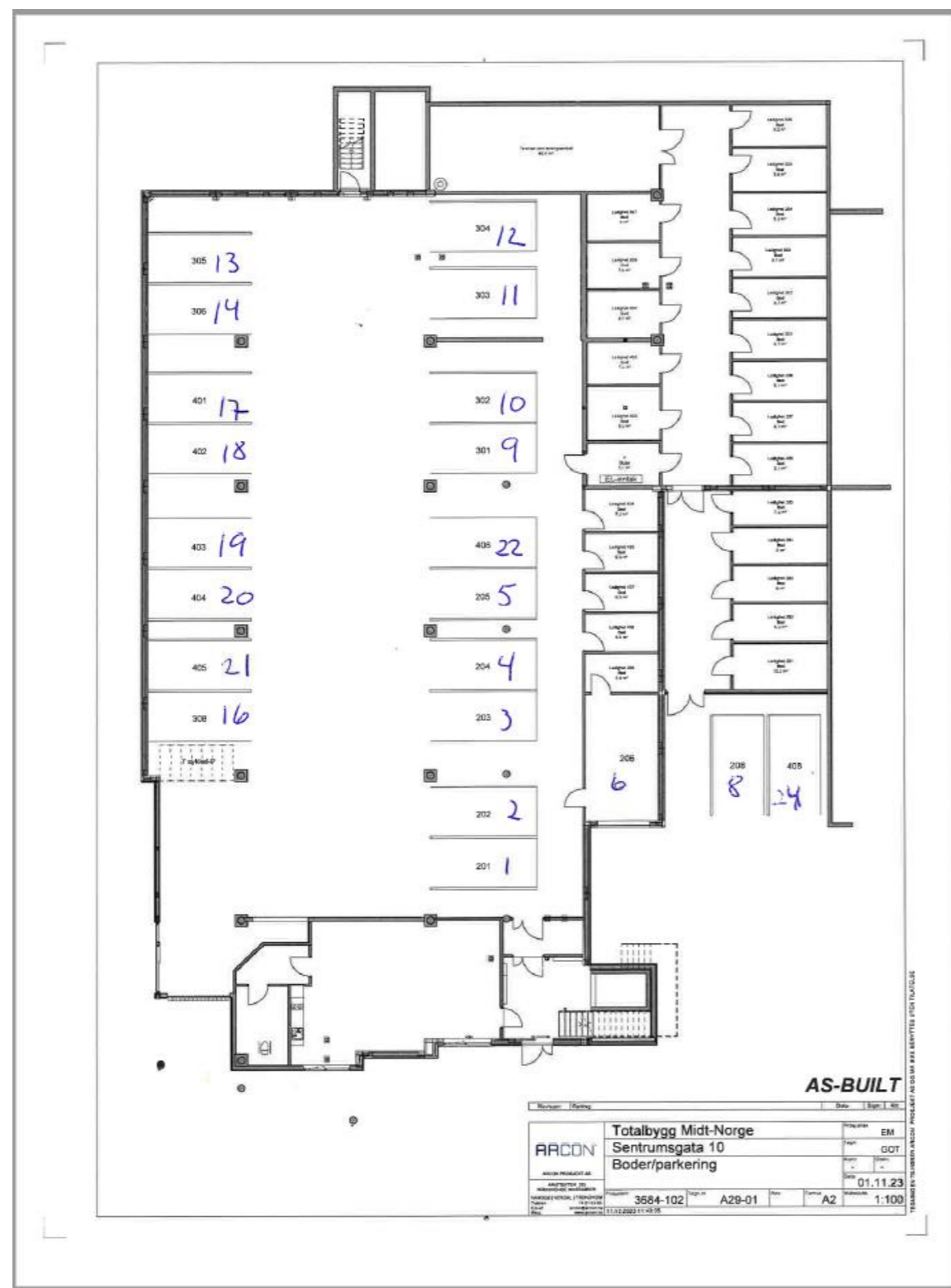
10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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



Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling Sentrumsgata 10 Borettslag

Ekstraordinær generalforsamling 08.11.23 kl. 12:00, Sentrumsgata 10, Kolvereid

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Jarle Strandvahl

Til sekretær ble valgt: Kristin Gimnes, Tobb

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

Roy Arne Lysberg

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Utbygger, Sentrumsgata 10 AS representerte alle andelene.

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen erklært lovlig satt.

2. Endring av vedtekter vedtekter

Vedtekter vedtatt i stiftelsesdokument av 08.09.23 vedrørende andelseiernes rett til parkering:

(2) Parkering og boder er organisert som fellesareal i parkeringskjeller og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til bruk av 1 bod.

Følgende andeler har rett til parkering: Bolig nr. 101-106, 201 og 206, 301 -305 og bolig 308 har enerett til parkering i parkeringskjeller. Bolig nr. 306 har egen utvendig parkeringsplass med egen inngang og port. Bolig nr. 108 og bolig 208 har utvendig carport. Bolig nr. 107, 207 og 307 har egen utvendig parkeringsplass. Alle parkeringsplasser merkes opp av utbygger før innflytting. Oversikt over parkeringsplasser følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Dette endres til:

(2) Parkering og boder er organisert som fellesareal i parkeringskjeller og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til bruk av 1 bod.

Følgende andeler har rett til parkering i parkeringskjeller: Andel nr. 1-6, 9-14, 17-21 og andel 24. Andel nr. 22 har egen utvendig parkeringsplass med egen inngang og port. Andel nr. 8 og 16 har utvendig carport. Andel. 7.15 og 23 har egen utvendig parkeringsplass. Alle parkeringsplasser merkes opp av utbygger før innflytting. Oversikt over parkeringsplasser følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Vedlegg 1 er oppdatert mht. andelsnummer.

Jarle Strandvahl
Jarle Strandvahl

Roy Arne Lysberg
Roy-Arne Lysberg

SENTRUMSGATA 10 BRL

BUDSJETTFORUTSETNINGER

02.11.2023

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Det tas forbehold om endring i stipulerte driftskostnader, gebyr og rentesatser.

Felleskostnader

Felleskostnader er fordelt med brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjer som fordeles flatt.

Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld.

Prosjektet selges med IN-avtale under faste vilkår. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskapet og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signerte avtaler.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap i borettslagens sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører vil årlig premie for medlemsskap i sikringsordningen være en del av forretningsføreravtalen.

For finansiering av fellesgjeld er følgende lagt til grunn:

Rente 5,65%, 10års avdragsfrihet og 40års løpetid.

Gjør oppmerksom på at dette er flytende rente, og at den kan endres fram mot ferdigstillelse av borettslaget.

Styret i borettslaget står vanligvis fritt til å se på refinansiering av lånet om dette er ønskelig.

Vannbåren varme / fjernvarme er estimert til 9kr/m2 pr mnd.

Kostnader for drift og vedlikehold av garasjeplass er satt til 200kr/mnd pr plass.

Det er ikke lagt inn garasjeplass for leil.7, 15 og 23.

Kabel-tv/bredbånd er estimert til 599kr/mnd, og forutsetter kollektiv avtale.

Kommunale avgifter / renovasjon

Renovasjon er basert på 2019 priser fra Nærøy kommune på felles avfallsløsning.

Vann/avløp baseres på årlig forbruk på 90m3 pr andel. Eiendomsskatt er estimert.

TOBB tar forbehold om at budsjettet kan bli justert dersom det blir opplyst om kostnadsposter som ikke er hensyntatt på det tidspunkt det først ble utarbeidet. Prosjekteringen / organiseringen kan gjøre at det kan bli aktuelt å ombudsjettere enkelte kostnadsposter. Budsjettet / felleskostnadene må derfor sees på som estimat.

SENTRUMSGATA 10 BRL

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 10

02.11.2023

ANTALL LEILIGHETER
PRISUTVIKLING I %

24
2,50

INNTEKTER		Fordeling	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Innbetaling andelskapital			120 000									
Innbetaling startkapital			120 000									
Felleskostnader drift			899 808	926 802	954 607	983 245	1 012 742	1 043 124	1 074 418	1 106 651	1 139 850	1 174 046
Kabel-tv/bredbånd	Flatt		172 512	177 687	183 018	188 509	194 164	199 989	205 988	212 168	218 533	225 089
Garasjeplass	Flatt		50 400	51 912	53 469	55 073	56 726	58 427	60 180	61 986	63 845	65 761
Kapitalkostnader fellesgjeld			3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653
Sum inntekter			4 584 373	4 378 054	4 412 746	4 448 479	4 485 284	4 523 193	4 562 239	4 602 457	4 643 881	4 686 548
KOSTNADER												
Forretningsførerhonorar	Areal		54 017	55 367	56 752	58 170	59 625	61 115	62 643	64 209	65 814	67 460
Revisjon	Areal		10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	11 314	11 597	11 887	12 184	12 489
Styrehonorar	Areal		20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	23 194	23 774	24 368	24 977
Renovasjon	Areal		100 944	103 468	106 054	108 706	111 423	114 209	117 064	119 991	122 990	126 065
Kom.avg (vann/avløp/eiendomsskatt)	Areal		244 571	250 685	256 953	263 376	269 961	276 710	283 628	290 718	297 986	305 436
Løpende vedlikehold	Areal		40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	45 256	46 388	47 547	48 736	49 955
Drift og serviceavtaler	Areal		40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	45 256	46 388	47 547	48 736	49 955
Bygningsforsikring	Areal		70 000	71 750	73 544	75 382	77 267	79 199	81 179	83 208	85 288	87 420
Fellesstrøm	Areal		20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	23 194	23 774	24 368	24 977
Vaktmester (brøyting/strøing/plenklipp)	Areal		25 000	25 625	26 266	26 922	27 595	28 285	28 992	29 717	30 460	31 222
Renhold / trappevask	Areal		25 000	25 625	26 266	26 922	27 595	28 285	28 992	29 717	30 460	31 222
Heis (inkl.service)	Areal		20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	23 194	23 774	24 368	24 977
Vannbåren varme	Areal		210 276	215 533	220 921	226 444	232 105	237 908	243 856	249 952	256 201	262 606
Andre driftsutgifter	Areal		20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	23 194	23 774	24 368	24 977
Kabel-tv/bredbånd	Flatt		172 512	176 825	181 245	185 777	190 421	195 181	200 061	205 063	210 189	215 444
Garasjeplass	Flatt		50 400	51 660	52 952	54 275	55 632	57 023	58 449	59 910	61 408	62 943
Sum kostnader			1 122 720	1 150 788	1 179 558	1 209 047	1 239 273	1 270 255	1 302 011	1 334 562	1 367 926	1 402 124
DRIFTSRESULTAT I			3 461 653	3 227 266	3 233 189	3 239 432	3 246 011	3 252 938	3 260 228	3 267 895	3 275 955	3 284 424
FINANS. INN-/UTBETALINGER												
Renter lån			3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653
Avdrag lån			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finansielle inn / utbetalinger			3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653	3 221 653
ARSRESULTAT												
			240 000	5 614	11 536	17 780	24 358	31 286	38 575	46 243	54 303	62 772
ENDR. I DISP. MIDLER			240 000	5 614	11 536	17 780	24 358	31 286	38 575	46 243	54 303	62 772
DISP. MIDLER 1.1.			0	240 000	245 614	257 150	274 929	299 288	330 573	369 149	415 392	469 694
DISPONIBLE MIDLER 31.12.			240 000	245 614	257 150	274 929	299 288	330 573	369 149	415 392	469 694	532 466
ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):			0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

SENTRUMSGATA 10 BRL

02.11.2023

Finansiering

Lånebeløp:	57 020 400
Rente %:	5,65
Termingebyr:	0
Antall avdragsfrie år:	10
Antall år lånetid totalt:	40
Antall leiligheter	24
Antall innbet pr år	2
Terminbeløp:	1 983 691

Ar	Renter	Avdrag	Restgjeld	Rente %	Terminbeløp	Renter pr. år	Avdrag pr. år	Betaling pr. år	Gj.snitt pr leiligh.pr.mnd
			57 020 400						
1	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
1	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
2	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
2	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
3	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
3	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
4	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
4	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
5	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
5	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
6	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
6	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
7	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
7	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
8	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
8	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
9	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
9	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
10	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826				
10	1 610 826	0	57 020 400	5,65	1 610 826	3 221 653	0	3 221 653	11 186
11	1 610 826	372 864	56 647 536	5,65	1 983 691				
11	1 600 293	383 398	56 264 138	5,65	1 983 691	3 211 119	756 262	3 967 381	13 776
12	1 589 462	394 229	55 869 909	5,65	1 983 691				
12	1 578 325	405 366	55 464 543	5,65	1 983 691	3 167 787	799 594	3 967 381	13 776
13	1 566 873	416 817	55 047 726	5,65	1 983 691				
13	1 555 098	428 592	54 619 134	5,65	1 983 691	3 121 972	845 410	3 967 381	13 776
14	1 542 991	440 700	54 178 434	5,65	1 983 691				
14	1 530 541	453 150	53 725 284	5,65	1 983 691	3 073 531	893 850	3 967 381	13 776
15	1 517 739	465 951	53 259 332	5,65	1 983 691				
15	1 504 576	479 115	52 780 218	5,65	1 983 691	3 022 315	945 066	3 967 381	13 776
16	1 491 041	492 649	52 287 568	5,65	1 983 691				
16	1 477 124	506 567	51 781 002	5,65	1 983 691	2 968 165	999 216	3 967 381	13 776
17	1 462 813	520 877	51 260 124	5,65	1 983 691				
17	1 448 099	535 592	50 724 532	5,65	1 983 691	2 910 912	1 056 469	3 967 381	13 776
18	1 432 968	550 723	50 173 809	5,65	1 983 691				
18	1 417 410	566 281	49 607 529	5,65	1 983 691	2 850 378	1 117 003	3 967 381	13 776
19	1 401 413	582 278	49 025 251	5,65	1 983 691				
19	1 384 963	598 727	48 426 524	5,65	1 983 691	2 786 376	1 181 005	3 967 381	13 776
20	1 368 049	615 641	47 810 882	5,65	1 983 691				
20	1 350 657	633 033	47 177 849	5,65	1 983 691	2 718 707	1 248 675	3 967 381	13 776
21	1 332 774	650 916	46 526 933	5,65	1 983 691				
21	1 314 386	669 305	45 857 628	5,65	1 983 691	2 647 160	1 320 221	3 967 381	13 776
22	1 295 478	688 213	45 169 415	5,65	1 983 691				
22	1 276 036	707 655	44 461 761	5,65	1 983 691	2 571 514	1 395 867	3 967 381	13 776
23	1 256 045	727 646	43 734 115	5,65	1 983 691				
23	1 235 489	748 202	42 985 913	5,65	1 983 691	2 491 533	1 475 848	3 967 381	13 776
24	1 214 352	769 339	42 216 574	5,65	1 983 691				
24	1 192 618	791 072	41 425 502	5,65	1 983 691	2 406 970	1 560 411	3 967 381	13 776
25	1 170 270	813 420	40 612 082	5,65	1 983 691				
25	1 147 291	836 399	39 775 682	5,65	1 983 691	2 317 562	1 649 820	3 967 381	13 776
26	1 123 663	860 028	38 915 655	5,65	1 983 691				
26	1 099 367	884 323	38 031 331	5,65	1 983 691	2 223 030	1 744 351	3 967 381	13 776
27	1 074 385	909 306	37 122 026	5,65	1 983 691				
27	1 048 697	934 993	36 187 032	5,65	1 983 691	2 123 082	1 844 299	3 967 381	13 776
28	1 022 284	961 407	35 225 625	5,65	1 983 691				
28	995 124	988 567	34 237 059	5,65	1 983 691	2 017 408	1 949 974	3 967 381	13 776
29	967 197	1 016 494	33 220 565	5,65	1 983 691				
29	938 481	1 045 210	32 175 355	5,65	1 983 691	1 905 678	2 061 703	3 967 381	13 776
30	908 954	1 074 737	31 100 618	5,65	1 983 691				
30	878 592	1 105 098	29 995 520	5,65	1 983 691	1 787 546	2 179 835	3 967 381	13 776
31	847 373	1 136 317	28 859 203	5,65	1 983 691				
31	815 272	1 168 418	27 690 785	5,65	1 983 691	1 662 646	2 304 735	3 967 381	13 776
32	782 265	1 201 426	26 489 359	5,65	1 983 691				
32	748 324	1 235 366	25 253 992	5,65	1 983 691	1 530 589	2 436 792	3 967 381	13 776
33	713 425	1 270 265	23 983 727	5,65	1 983 691				
33	677 540	1 306 150	22 677 577	5,65	1 983 691	1 390 966	2 576 416	3 967 381	13 776
34	640 642	1 343 049	21 334 528	5,65	1 983 691				
34	602 700	1 380 990	19 953 537	5,65	1 983 691	1 243 342	2 724 039	3 967 381	13 776
35	563 687	1 420 003	18 533 534	5,65	1 983 691				
35	523 572	1 460 118	17 073 416	5,65	1 983 691	1 087 260	2 880 122	3 967 381	13 776
36	482 324	1 501 367	15 572 049	5,65	1 983 691				
36	439 910	1 543 780	14 028 269	5,65	1 983 691	922 234	3 045 147	3 967 381	13 776
37	396 299	1 587 392	12 440 877	5,65	1 983 691				
37	351 455	1 632 236	10 808 641	5,65	1 983 691	747 753	3 219 628	3 967 381	13 776
38	305 344	1 678 347	9 130 295	5,65	1 983 691				
38	257 931	1 725 760	7 404 535	5,65	1 983 691	563 275	3 404 106	3 967 381	13 776
39	209 178	1 774 513	5 630 022	5,65	1 983 691				
39	159 048	1 824 643	3 805 380	5,65	1 983 691	368 226	3 599 155	3 967 381	13 776
40	107 502	1 876 189	1 929 191	5,65	1 983 691				
40	54 500	1 929 191	0	5,65	1 983 691	162 002	3 805 380	3 967 381	13 776

SENTRUMSGATA 10 BRL

02.11.23

Totalkostnad		95 034 000
Fellesgjeld	60 %	57 020 400
Innskudd	40 %	38 013 600

Leil. nr	Bolig nr	Areal m2	Totalpris	Felles gjeld 60 %	Borets innskudd 40 %	Driftsdel felleskostn pr. måned år 1	Lånedel renter pr. måned år 1	Lånedel avdrag pr. måned år 11	Total felleskostn pr. måned år 1	Netto felleskostn pr mnd etter skatt år 1
1	H0201	94	4 620 000	2 772 000	1 848 000	4 419	13 052	3 064	17 471	14 599
2	H0202	81	3 860 000	2 316 000	1 544 000	3 919	10 905	2 560	14 823	12 424
3	H0203	81	3 969 000	2 381 400	1 587 600	3 919	11 212	2 632	15 131	12 664
4	H0204	81	3 760 000	2 256 000	1 504 000	3 919	10 622	2 493	14 541	12 204
5	H0205	81	3 760 000	2 256 000	1 504 000	3 919	10 622	2 493	14 541	12 204
6	H0206	103	5 125 000	3 075 000	2 050 000	4 766	14 478	3 399	19 244	16 059
7	H0207	57	2 360 000	1 416 000	944 000	2 794	6 667	1 565	9 461	7 994
8	H0208	71	3 140 000	1 884 000	1 256 000	3 533	8 871	2 082	12 404	10 452
9	H0301	94	4 840 000	2 904 000	1 936 000	4 419	13 673	3 210	18 092	15 084
10	H0302	81	3 930 000	2 358 000	1 572 000	3 919	11 102	2 606	15 021	12 578
11	H0303	81	3 930 000	2 358 000	1 572 000	3 919	11 102	2 606	15 021	12 578
12	H0304	81	4 030 000	2 418 000	1 612 000	3 919	11 385	2 672	15 303	12 799
13	H0305	81	3 930 000	2 358 000	1 572 000	3 919	11 102	2 606	15 021	12 578
14	H0306	103	5 240 000	3 144 000	2 096 000	4 766	14 803	3 475	19 569	16 312
15	H0307	57	2 480 000	1 488 000	992 000	2 794	7 006	1 645	9 800	8 259
16	H0308	71	3 240 000	1 944 000	1 296 000	3 533	9 153	2 149	12 686	10 673
17	H0401	94	5 060 000	3 036 000	2 024 000	4 419	14 295	3 356	18 714	15 569
18	H0402	81	4 090 000	2 454 000	1 636 000	3 919	11 554	2 712	15 473	12 931
19	H0403	81	4 090 000	2 454 000	1 636 000	3 919	11 554	2 712	15 473	12 931
20	H0404	81	4 090 000	2 454 000	1 636 000	3 919	11 554	2 712	15 473	12 931
21	H0405	81	4 090 000	2 454 000	1 636 000	3 919	11 554	2 712	15 473	12 931
22	H0406	103	5 360 000	3 216 000	2 144 000					



Nabolagsprofil

Sentrumsgata 10 - Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚍 Kolvereid	1 min 🚶
Linje 660, 665, 761, 762, 763	0.1 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	22 min 🚗

Skoler

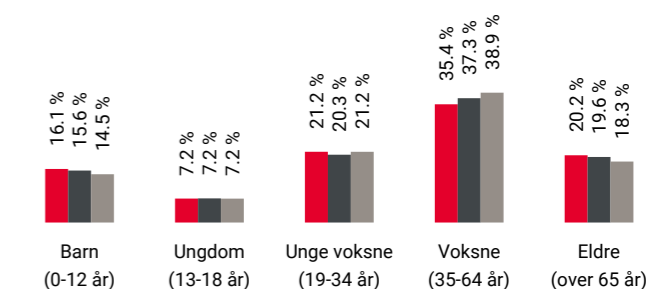
Kolvereid skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
403 elever, 27 klasser	0.7 km
Val videregående skole	17 min 🚗
100 elever, 7 klasser	15.8 km
Ytre Namdal videregående skole	21 min 🚗
350 elever, 22 klasser	22.2 km

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

📖 **Kvalitet på skolene**
Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolvereid	1 826	960
Nærøysund kommune	9 732	5 174
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)	9 min 🚶
38 barn	0.7 km
Kolvereid barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
118 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kolvereid	3 min 🚶
Post i butikk	0.3 km
Rema 1000 Kolvereid	5 min 🚶
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler






-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

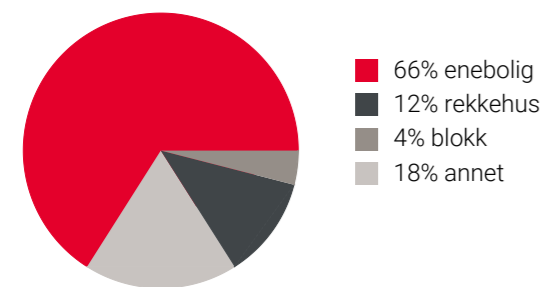
 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

-  Nærøyhallen Aktivitetshall 0.1 km
-  Kolvereid sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 8 min  0.6 km
-  Fysioterapi & Trening 5 min 

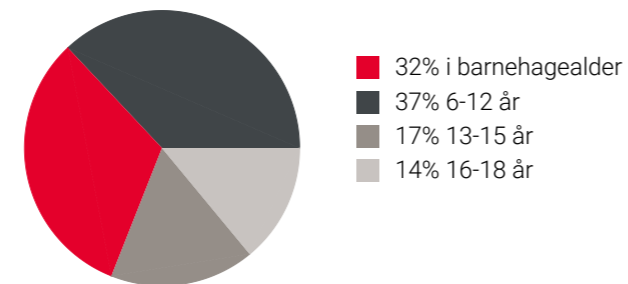
Boligmasse



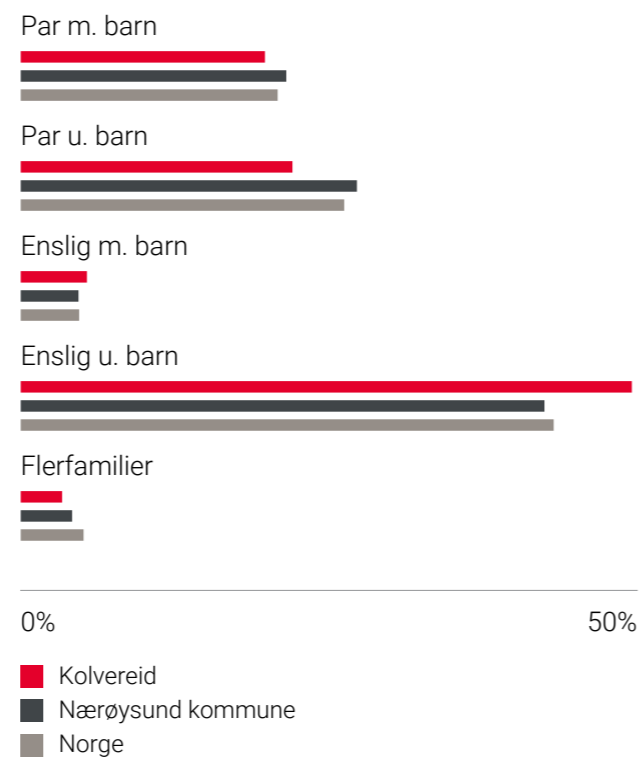
Varer/Tjenester

-  Havnesenteret 20 min 
-  Apotek 1 Nærøy 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

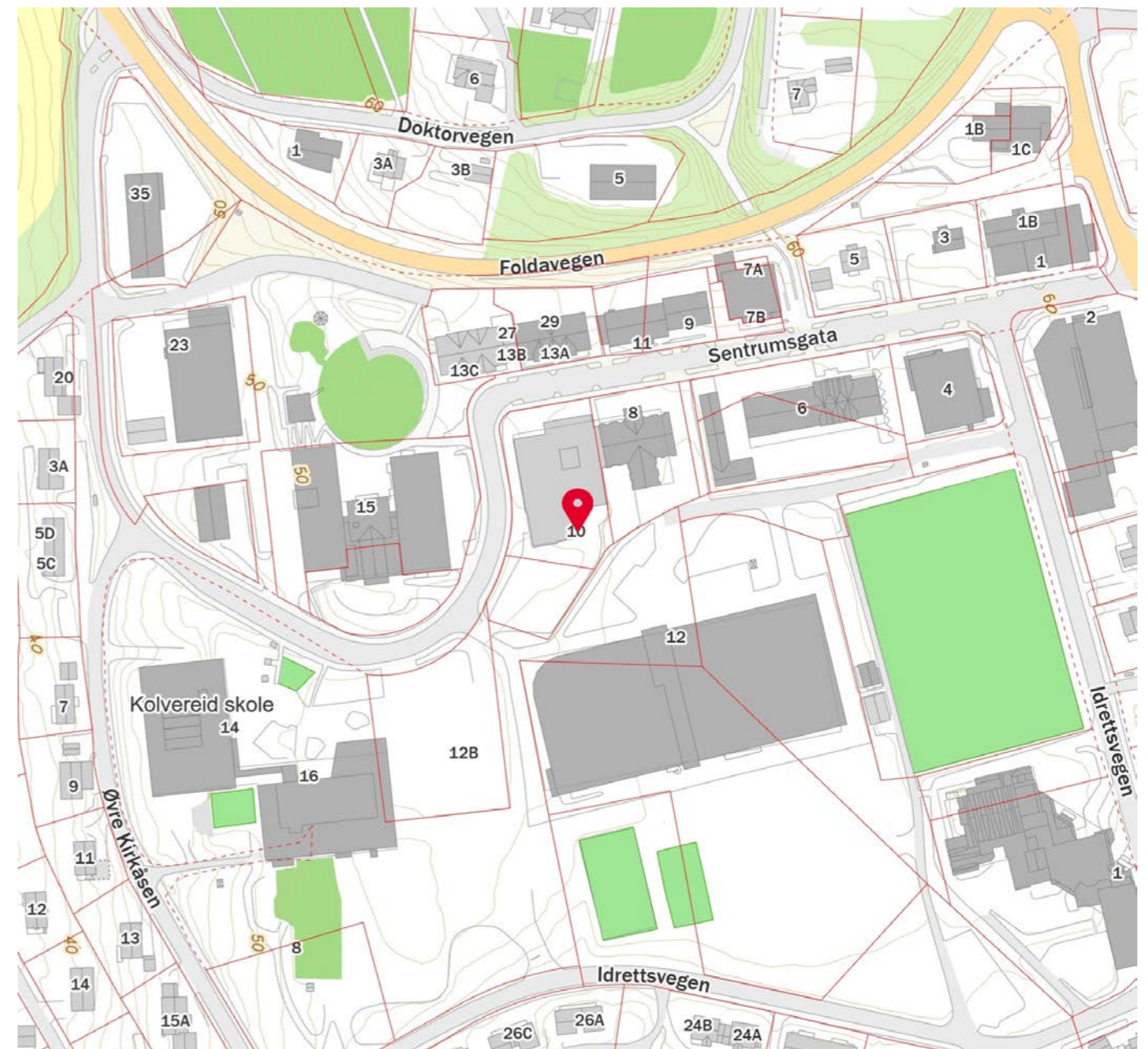


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sentrumsgata 10
7970 KOLVEREID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rørvik
Saksbehandler: Anniken Waagø

Oppdragsnummer:

Telefon: 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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