

aktiv.



Klingavegen 3, 7800 NAMSOS

**Namsos, Leilighet(2022) med egen
hybel. Fjernvarme - Heis - Garasje.
Nybygg garanti**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 916 707,-
Omkostn.: Kr 1 132,-
Total ink omk.: Kr 4 777 947,-
Felleskostn.: Kr 21 864,-
Selger: Sissel Jakobsen Jørstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 90/85 m²
Tomtstr.: 6294 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1910
Andelsnr.: 8

Oppdragsnr.: 1706230045

Leilighet(2022) med egen hybel Fjernvarme - Heis - Garasje. Nybygg garanti

Velkommen til Klingavegen 3 - Leilighet 302.

Nyoppført andelsleilighet med egen hybel som kan leies ut for ekstra inntekt (tilsvarende hybel er pt. utleid for 6.000,- pr. mnd.) Eier kan også velge å benytte både leilighet og hybel til en stor leilighet. Da vil leiligheten få 2 bad, og 1(2)stuer og 2(3) soverom.

Leiligheten er oppgradert ut over vanlig leveranse og gir et godt helhetsinntrykk.

Nevner bla: Oppgradert kjøkken, veranda er klargjort for fremtidig innglassering, listefri himling, oppgradert el-leveranse m.m.

Snarlig overtagelse er mulig.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!

Hilsen, Øyvind Hofstad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	32
Budsjett 2024	39
Andre vedlegg	53
Nabolagsprofil	54
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 85 m²

BRA: 90 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6294 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 6.294 kvm felles eiet tomt for realsameiet. Tomten vil disponeres av realsameiet i felleskap iht. vedtektene.

Beliggenhet

Østre byområde ligger svært sentralt i Namsos med gangavstand til alle funksjoner. Området har gode lys og solforhold.

Adkomst

Enkel adkomst med heis fra bakkenivå og opp til hver etasje. Inngang til leilighet fra svalgang.

Bebyggelsen

Blokk består av 3 boligetasjer over parkeringsgarasje. Heis opp fra bakkenivå. Etasjeskiller og vegger mellom leilighetene er i betong. Treverk i fram og bakvegg.

Stort felles uteareal på tak med gode lys og solforhold.

Parkeringsgarasje med innkjøring og utkjøring. Leiligheten har bod i parkeringsgarasje.

Byggemåte

Blokk består av 3 boligetasjer over parkeringsgarasje. Heis opp fra bakkenivå. Etasjeskiller og vegger mellom leilighetene er i betong. Treverk i fram og bakvegg.

Stort felles uteareal på tak med gode lys og solforhold.

Parkeringsgarasje med innkjøring og utkjøring. Leiligheten har bod i parkeringsgarasje.

Innhold

Primærrom 3. etasje:

Hovedleilighet: Vf/gang, Stue/kjøkken, 2 stk. soverom, bad/wc.

Hybel: Vf, kjøkken, stue, bad, sovealkove.

Leiligheten har hybel med egen utvedig inngang. Hybelen kan leies ut.

Eier kan velge å benytte både leilighet og hybel til en stor leilighet. Da vil leiligheten få 2 bad og 1(2) stuer og 2(3) soverom.

Sekundærrom 3. etasje : Bod.

I tillegg kommer bod i fellesareal og egen garasje plass.

Standard

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Leiligheten er oppgradert i forhold til normal prosjektstandard. Oppgradert kjøkkeninnredning er levert av Epoq.

2-stavs parkett i hvitlasert eik på gulv på stue/ kjøkken og soverom. Gulv på gang/ entre og bad har flis.

Leilighetene har vannbåren gulvvarme med unntak av soverommene og bod.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vegger er med malt gips og mur. Himling med gips.

Alle leiligheten har sprinkelanlegg.

Porttelefon-system i leiligheten for åpning av hovedinngang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber er inkl. i felleskostnadene. Eier kan velge mellom 3 stk. basis pakker.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles parkeringsgarasje. Utvendig gjesteparkering. Det er klargjort tilkobling av el-billader. Nærmere informasjon vedr. lading ligger som vedlegg til salgsoppgave.

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken, gang og bad.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

Gammelsaga borettslag er tilkoblet fjærvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Er inkl. i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Foreligger ingen Formuesverdi da bygget var ferdigstilt i 2022. Sjekk skatteetaten for nærmere info.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

21 864 pr. mnd. Felleskostnaden inkl: A konto fjernvarme, forsikring, eiendomsskatt, kommunale avgifter, renovasjon, heisutgifter, forretningsførerhonorar, sikringsordning, revisjonshonorar, kontingent Bomidt/NBBL, tilleggstjenester, strøm fellesanlegg, internkontroll/HMS-system, TV/Bredbånd, innleide tjenester, andre kostnader (bankgebyr etc.)

Fellesutgifter:

Renter på fellesgjeld 15 309,-

Fellesutgifter pr. enhet Kr. 2 935,-

Fellesutgifter pr kvm Kr.1 621,-

TV/Internett Kr. 599,-

Fjernvarme a`konto Kr. 1 400,-

Felleskostnadene per måned vil øke når avdragsfri periode er over 01.12.2032 . Ut i fra opplysninger gitt av forretningsfører vil avdrag for andel fellesgjeld utgjøre ca.kr 6 403,- pr mnd. Dette vil komme i tillegg til dagens felleskostnader.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 21 864

Andel Fellesgjeld

Kr 2 916 707

Andel fellesgjeld år

2023

Kommentar fellesgjeld

Fellesutgifter: Renter på fellesgjeld 15 309

Fellesutgifter Kr. 2 935,-

Felleskostnader Kr.1 621,-

TV/Internett Kr. 599,-

Akonto fjernvarme Kr. 1 400,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 15 309

Borettslaget

Borettslagsnavn

GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS

Organisasjonsnummer

927894416

Andelsnummer

8

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 44841627234, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.10.2023: 5.88% pa.
Antall terminer til innfrielse: 349
Saldo per 18.10.2023: 49 019 891
Andel av saldo: 2 916 708
Første termin: 01.12.2022 Neste avdrag: 01.12.2032 (siste termin 01.11.2052)
Nibor + 1,15 %
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 6 403,00 per måned for denne boligen

Det er ikke IN-ordning pt.

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 Borettslagenes Sikringsordning As. Avtalens varighet gjelder til oppsigelse og vilkår for oppsigelse er: Oppsigelse av forsikringen eller nektelse av fornyelse fra selskapets side kan bare finne sted i henhold til nærmere bestemmelser gitt i forsikrings-avtaleloven.

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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for Gammelsaga Borettslag Namsos org. nr. 927 894 416, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.08.2021.

Dyrehold

Se vedlagte vedtekter punkt 4.1.5 for nærmere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Eierskiftegebyr

Kr 5500

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1910 i Namsos kommune. Andelsnr. 8 i GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS med orgnr. 927894416

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering under behandling for området Pinavegen 6 i Namsos kommune. Planområdet (gnr 65 bnr 1789, 1755, 1405, 1859, 1531, 1695, 1696, 1135) er tidligere regulert til kombinertformål forretning/bolig og industri med plannavn Gammelsaga. Planen ble vedtatt i September 2002. Detaljregulering er pr i dag ikke ferdigstilt og er fortsatt under behandling.

Nabotomt er ikke bebygget. Her må det forventes at de i framtiden vil bli endringer/bygging.

Adgang til utleie

Leiligheten har egen hybel som kan leies ut. Tilsvarende hybel er pt. utleid for 6.000,- pr. mnd.

Utleie av egne enheter (egen leilighet) krever særskilt samtykke fra styret og er omfattet av særskilte vilkår. Se vedtekter for nærmere informasjon.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

2 916 707 (Andel av fellesgjeld)

4 766 707 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 777 947 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr1 132

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

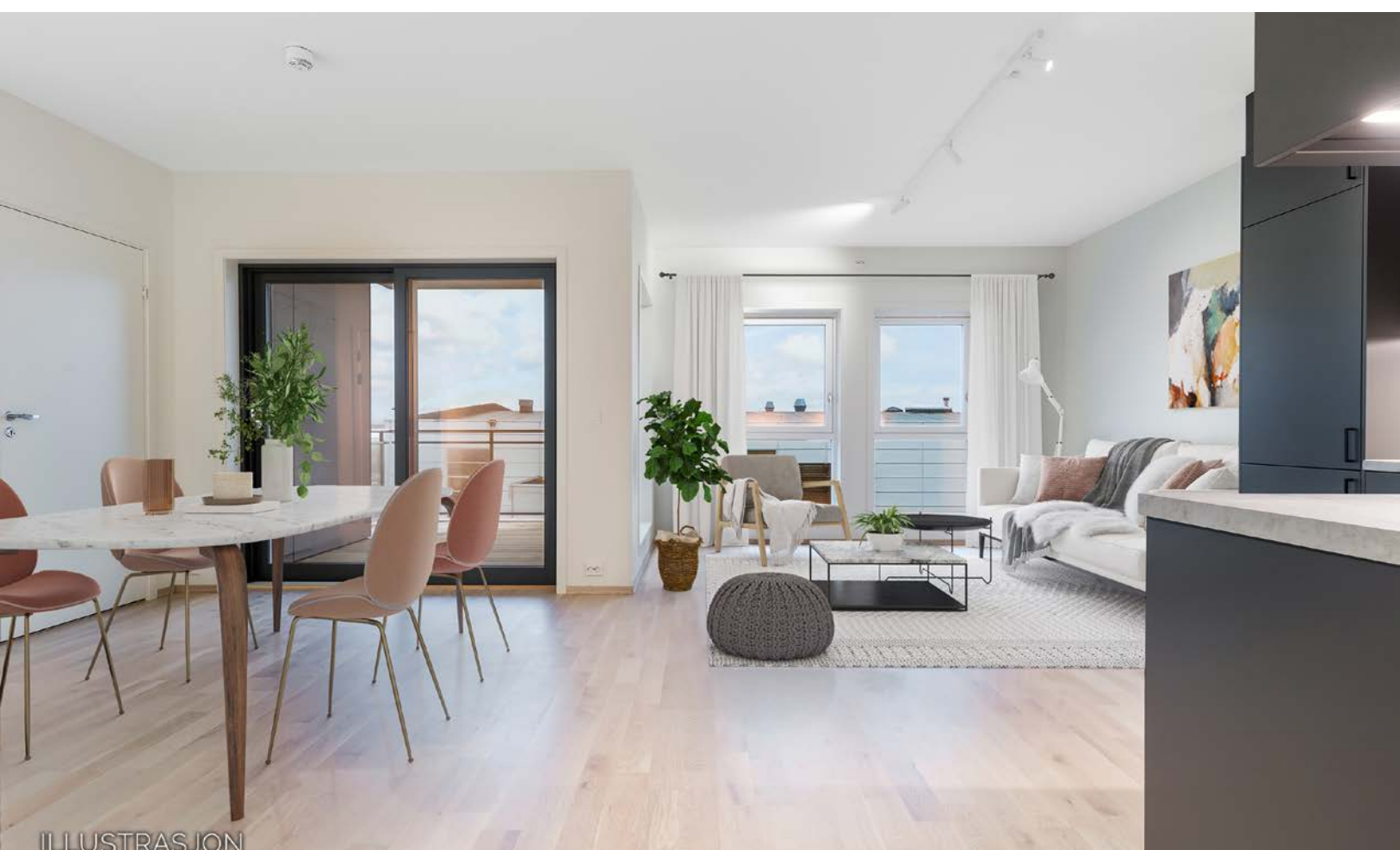
Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, avdeling Namsos, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

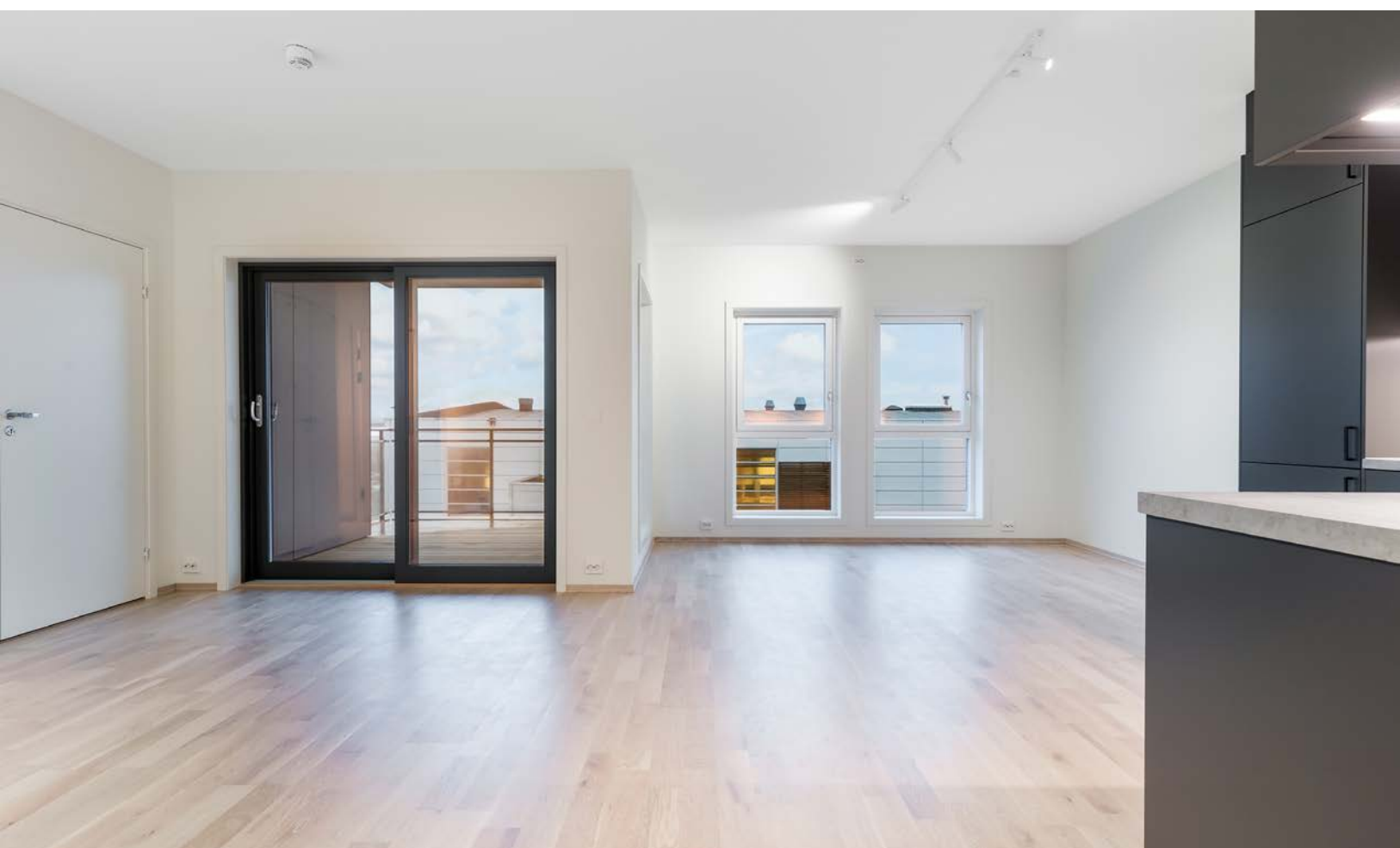
19.12.2023



ILLUSTRASJON













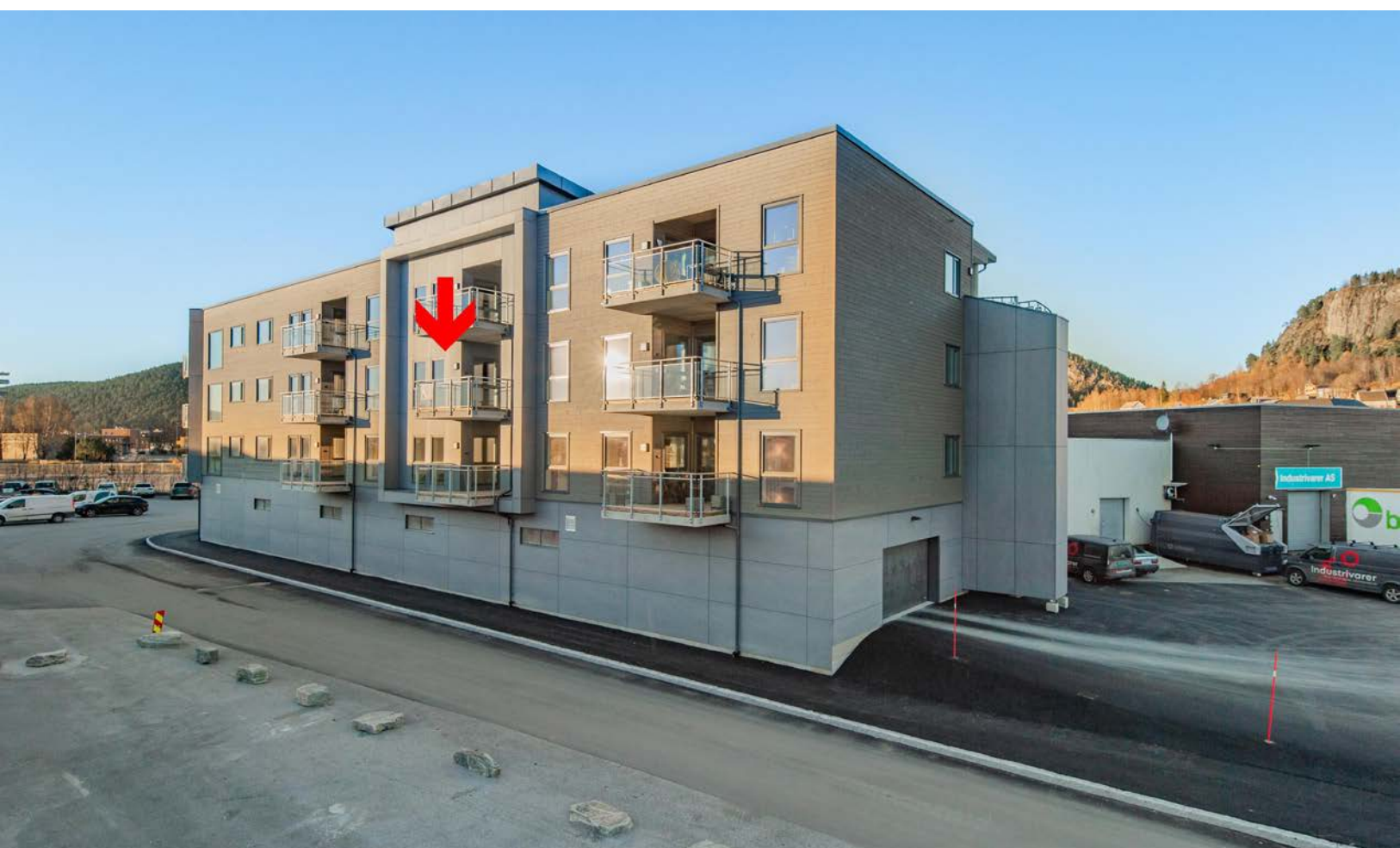


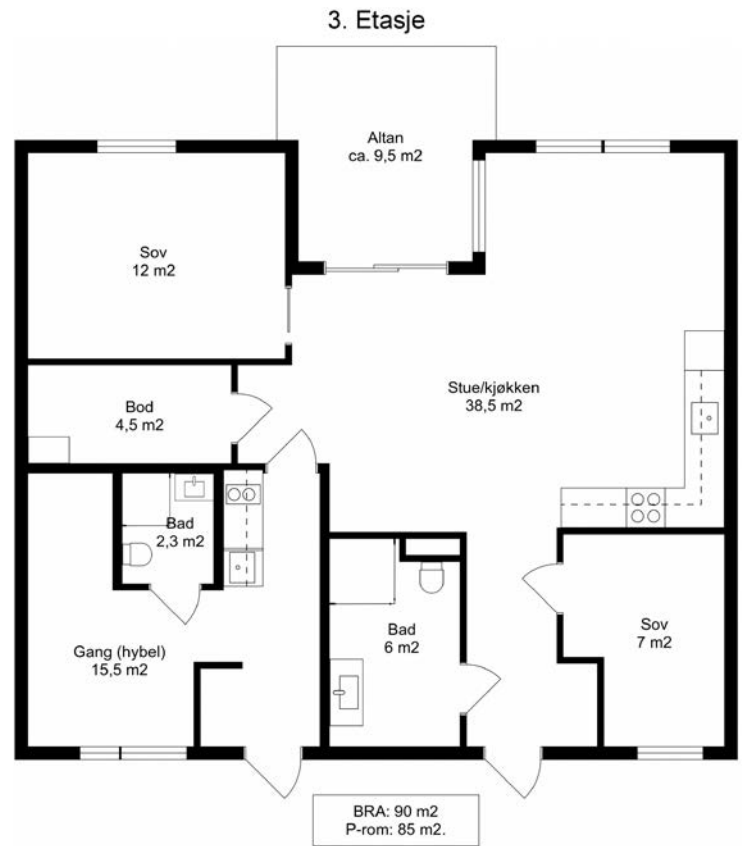












Vedlegg

Steinkjer, 15. november 2022

Boli Eiendomsmegling as.
V. Torleif Sommerseth og Øyvind Hofstad.

AREALMÅLING.

Arealmåling i følgende leiligheter ble utført 09.11.2022.

Klingavegen 3. Gnr. 65 Bnr. 1910.

Leilighet nr. 402. BRA: 90m2. P-rom: 85 m2.

Leilighet nr. 302. BRA: 90m2. P-rom: 85 m2.

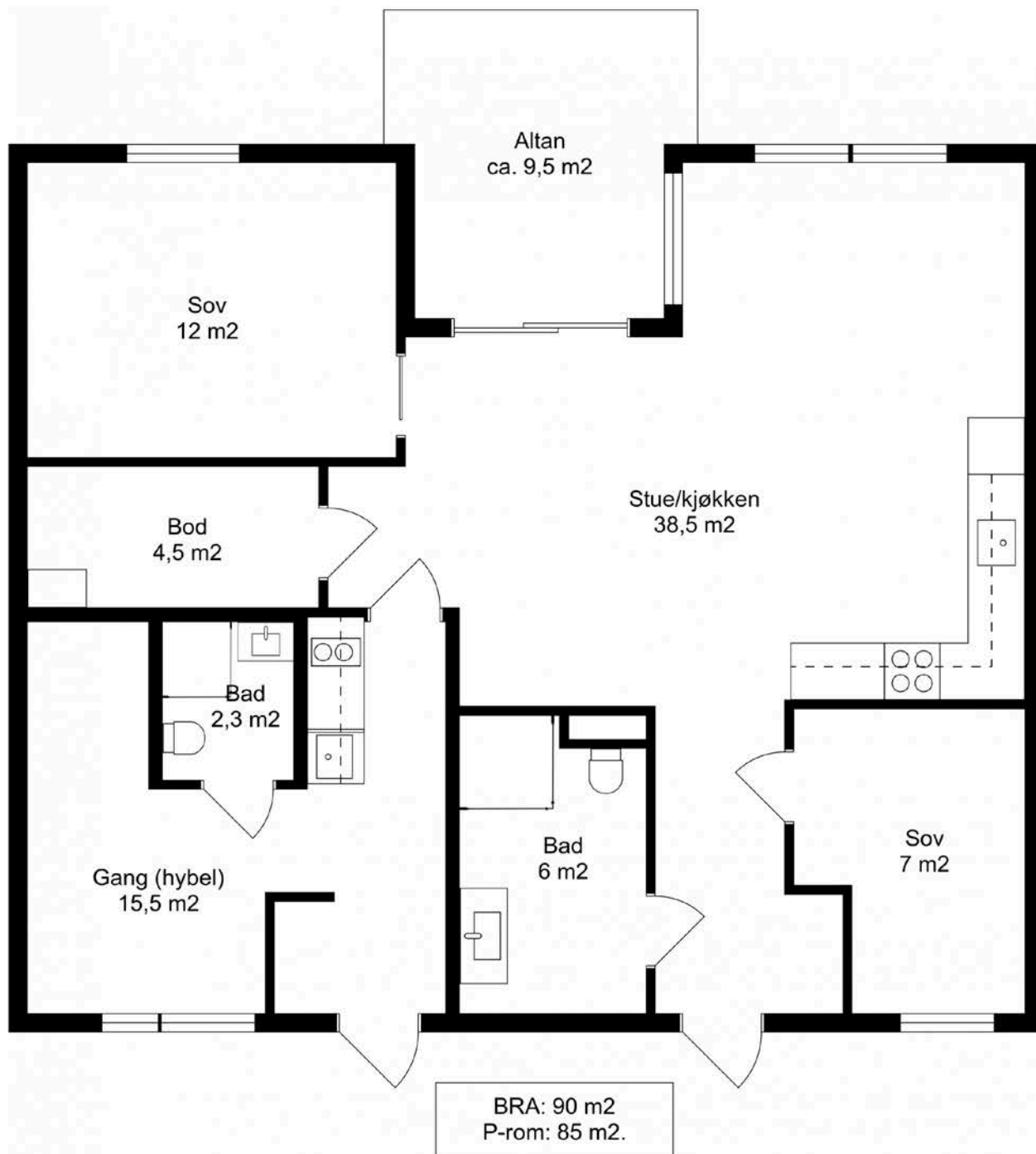
Med vennlig hilsen



Takst-Forum Trøndelag as
Sverre Kvaløseter.

Klingavegen 3 Nr. 3. etg.

3. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
86220091	
Selger 1 navn	
Sissel Jakobsen Jørstad	
Gateadresse	
Klingavegen 3, Leilighet 302	
Poststed	Postnr
Namsos	7800
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen? År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 86220091

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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Jakobsen Jørstad	2a914fc6a7b47afa19d80f1c9 3b55392798f4ee1	25.11.2022 13:49:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 86220091

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Toril Aarstad

Dato utkjørt: 02.01.24 Side 1 av 2

Gammelsaga Borettslag Namsos	Vår ref.: 243/8	Fødselsdato eier: 01.06.1964
Klingavegen 3	Type: Borettslag	
7800 NAMSOS	Eiere: Sissel Jakobsen Jørstad	
Organisasjonsnr: 927 894 416	Andelsnr: 8	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 21 864

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Fellesutgifter pr enhet	2 935
	Renter på fellesgjeld	15 309
	Fellesutgifter pr m2	1 621
Tilleggsytelser:	TV/Internett	599
Måler:	Fjernvarme Gammelsaga Borettslag: Enhet: 243/8 (70 - 8)	1 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 916 681	Gjeld siste årsoppg.: 2 916 115
Klient ajourf. lån:	49 019 448,98	Klient gj. s. årsoppg.: 49 009 933

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44841627234, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2024: 5.82% pa.

Antall terminer til innfrielse: 346

Saldo per 02.01.2024: 49 019 449

Andel av saldo: 2 916 681

Første termin: 01.12.2022Neste avdrag: 01.12.2032 (siste termin 01.11.2052)

Nibor + 1,15 %

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 6 448,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torgeir Strømmen

Adresse: Klingavegen 3

Postnr/-sted: 7800 NAMSOS

Telefon: Mob.: 95295708

E-post: gammelsagaborettslag@gmail.com

Webseite: bomidt.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 02.01.2024

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	29 611	Gjeld:	2 916 115	Andre inntekter:	11
		Utgifter:	21 568		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 944 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 65/1910

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0004617374
--------------	------------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Toril Aarstad

Dato utkjørt: 02.01.24 Side 2 av 2

Gammelsaga Borettslag Namsos	Vår ref.: 243/8	Fødselsdato eier: 01.06.1964
Klingavegen 3	Type: Borettslag	
7800 NAMSOS	Eiere: Sissel Jakobsen Jørstad	
Organisasjonsnr: 927 894 416		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	25.10.2022	Første innflytting:	25.10.2022	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles parkeringskjeller				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	90 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Perioderegnskap Gammelsaga Borettslag Namsos

	Regnskap 2023-08	Budsjett 2023-08	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innbetalte felleskostnader	443 776	443 804	665 706	123 476	955 000
Innkrevde felleskostnader	443 776	443 804	665 706	123 476	955 000
Strømgift motorvarmer	2 400	2 400	4 800	0	4 800
Andre leieinntekter	2 400	2 400	4 800	0	4 800
Renter	1 633 608	1 633 600	2 450 400	454 513	3 087 504
Renter	1 633 608	1 633 600	2 450 400	454 513	3 087 504
Tv/ internett	86 256	86 256	129 384	23 994	129 384
TV/ Internett	86 256	86 256	129 384	23 994	129 384
Målingsbaserte inntekter	248 400	248 400	349 200	0	302 400
Målingsbaserte inntekter	248 400	248 400	349 200	0	302 400
Annen driftsinntekt	0	0	0	123 700	0
Andre driftsinntekter	0	0	0	123 700	0
Sum inntekter	2 414 440	2 414 460	3 599 490	725 683	4 479 088
Driftskostnader					
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	0	0	45 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	6 345
Lønnskostnader / styrehonorar	0	0	0	0	51 345
Revisjonshonorar	3 375	6 667	10 000	3 443	6 000
Revisjonshonorar	3 375	6 667	10 000	3 443	6 000
Forretningsførerhonorar	39 156	39 600	59 400	9 900	62 250
Forretningsførerhonorar	39 156	39 600	59 400	9 900	62 250
Tilleggstjenester ut over forretn.f.kontrakt	0	0	5 500	0	5 500
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 500	0	5 500
Teknisk rådgivning/ HMS	10 000	6 667	10 000	0	10 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	46 382	26 666	40 000	0	70 000
Andre fremmede tjenester	56 382	33 333	50 000	0	80 000
Sommer- og vinterkostnader	38 338	20 000	30 000	18 038	50 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-6 113	0	0	6 113	5 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 839	0	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 700	0	0	0	3 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	459	0
Vedlikehold	39 763	20 000	30 000	24 610	63 000
Renhold	16 264	0	0	1 335	30 000
Renhold	16 264	0	0	1 335	30 000
Verktøy	2 731	0	0	0	0
Datautstyr (hardware)	379	0	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar	3 110	0	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler	86 256	86 256	129 384	24 174	129 384
TV/ Internett	86 256	86 256	129 384	24 174	129 384
Forsikringspremie	45 715	40 000	60 000	11 429	76 000
Premie sikringsfond felleskostnader	0	2 500	2 500	0	2 500
Forsikring	45 715	42 500	62 500	11 429	78 500
Div strøm (lys, varme)	33 268	13 200	19 800	8 829	50 000
Energi, strøm	33 268	13 200	19 800	8 829	50 000
Fjernvarme	190 904	248 400	349 200	0	302 400
Brensel, fjernvarme, olje	190 904	248 400	349 200	0	302 400
Kontorrekvisita	6 022	0	0	0	5 000

Perioderegnskap Gammelsaga Borettslag Namsos

	Regnskap 2023-08	Budsjett 2023-08	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kontorrekvisita, trykksaker	6 022	0	0	0	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	976	0	0	0	1 000
Porto	976	0	0	0	1 000
Kontingent Boligbyggelaget	6 669	7 020	7 020	0	7 020
Kontingenter	6 669	7 020	7 020	0	7 020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	189 969	98 867	148 300	24 717	270 000
Eiendomsskatt	113 943	148 657	222 986	0	190 000
Kommunale avgifter	303 912	247 524	371 286	24 717	460 000
Generalforsamling/styremøte	282	0	0	0	0
Øredifferanser	2	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 411	3 333	5 000	539	5 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 057	0	0	0	5 000
Andre kostnader	3 809	0	0	9 870	0
Andre driftsutgifter	9 562	3 333	5 000	10 409	10 000
Sum driftskostnader	841 332	747 833	1 099 090	118 845	1 341 399
Driftsresultat	1 573 108	1 666 627	2 500 400	606 838	3 137 689
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekt (finansinstitusjoner)	0	0	0	151	0
Andre renteinntekter	993	0	0	0	0
Renteinntekter	993	0	0	151	0
Renter lån	1 624 156	1 633 600	2 450 400	360 862	3 087 504
Rentekostnad	1 624 156	1 633 600	2 450 400	360 862	3 087 504
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-1 623 163	-1 633 600	-2 450 400	-360 711	-3 087 504
Resultat	-50 055	33 027	50 000	246 127	50 185
Lån Aasen 4484 16 27234	-9 636	0	0	0	0
Avdrag på lån	-9 636	0	0	0	0
Lån Aasen 4484 16 27234	0	0	0	-49 009 933	0
Opptak lån	0	0	0	-49 009 933	0
Borettsinnskudd	0	0	0	-32 672 000	0
Innskudd	0	0	0	-32 672 000	0
Aasen 4484 15 91554 Avsetninger	0	0	50 000	0	50 000
Avsetning fremtidige vedlikehold	0	0	0	-8 333	0
Avsetning/uttak andre konti	0	0	50 000	-8 333	50 000
Bygninger	0	0	0	75 380 000	0
Tomter	0	0	0	6 333 700	0
Påkostninger/nybygg	0	0	0	81 713 700	0
Overskudd	-40 420	33 027	0	-15 101	185

VEDTEKTER

for Gammelsaga Borettslag Namsos org. nr. xxx xxx xxx, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.08.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget med gårds- og bruksnummer 65/1789 ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut til sine tilsette, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter § 4-2 første ledd

(5) Borettslaget har lov til å eie én av andelene.

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

(7) Andel H204, H303, H403 og H404 har hybel

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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 Parkering

Andelene har parkering i parkeringskjeller. Hyblene vil ikke få parkering i parkeringskjeller, men på anviste p-plasser for borettslaget/realsameiet.

4-3 Lading av elektriske kjøretøy

(1) Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.

(2) Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges:

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.
- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

(3) Ønskes det høyere ladehastighet enn det infrastrukturen i borettslaget tilsier, og dette medfører endringer i det elektriske anlegget, må alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

(4) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget.

4-3 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 tungtvæiende 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 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av 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 forsinkelsesrenteloven.

(3) Forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold fordeles etter areal. Renter fordeles etter opprinnelig låneandel og øvrige kostnader fordeles likt pr. andel.

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. 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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 eller tenkt 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagetets 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Midlertidige bestemmelser

Utbyggingsprosjektet Gammelsaga Borettslag Namsos er planlagt gjennomført i flere trinn. Utbygger, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinnene.

Inntil hele prosjektet /borettslaget er utbygd innehar utbygger grunnbokshjemmel og råderett over ikke utbygde arealer.

Inntil hele borettslagets andeler er overtatt og innlemmet i borettslaget har utbygger rett til å sitte i styret i borettslaget.

Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre evt utvidelse av andeler uten innsigelser fra øvrige andelseiere.

Styret i borettslaget kan utvides etter hvert som borettslaget utvides.

Det kan ikke foretas endringer av borettslagets karakter som er av en slik art at det påvirker de ikke overtatte andeler.

Disse midlertidige bestemmelser kan bare slettes etter bekreftelse fra utbygger.



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjielte

Avd. Byggesak

JONARK AS
Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2021/291-33		Britt Frantzen	91796252	20.10.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, for deler av tiltaket
(18 boenheter og garasjeanlegg)

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

Byggested:	Pinavegen 6, 7800 Namsos	Gnr/Bnr:	65/1789
Tiltakshaver:	PINAVEIEN 6 AS	Adresse:	Postboks 114 Sentrum, 7801 NAMSOS
Ansvarlig søker:	JONARK AS	Adresse:	Postboks 435 sentrum, 7801 NAMSOS
Tiltakets art:	Tilbygg, påbygg, fasadeendring mv.	Bruksareal:	Jfr. arealoppgave i rammetillatelsen

Rammetillatelse er gitt av utvalget for plan den 25.9.2019

Mindre endring av rammetillatelse er gitt administrativt den 23.6.2021.

Igangsettingstillatelse (IG-1) for pelearbeid, fundamentering og bunnledninger er gitt 1.7.2021

IG- for resterende arbeider er gitt 3.8.2021.

Melding om endring av ansvarsretter er mottatt 7.9.2022.

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 12.10.2022.

Revidert/supplert søknad er mottatt 19.10.2022.

Søknaden er vedlagt:

Bekreftelse på utført lekeplass, avfallsrapport, tidligere innsendte erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan.

Søknaden omfatter:

Tilbygg med 18 boenheter og garasjeanlegg.

Gjenstående arbeider i den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for:

- **Montering av 3 stk dører fra svalgangen inn til trapperommet - Ansvarlig Grande entreprenør AS.**
- **Ferdigmelding på utvendig ledningsanlegg - Ansvarlig Gløkken Entreprenør AS**

Gjenstående arbeider for den delen det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for:

Påbygg av 6 boenheter på tak av eksisterende bygg og carportanlegg.

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.

Frist for utføring av gjenstående arbeider for den delen det søkes om midlertidig brukstillatelse for settes til 14.11.2022. Dokumentasjon på at arbeidene er utført må være kommunen i hende innen fristen.

Hvis fristen ikke overholdes, vil saken bli fulgt opp jfr. plan og bygningsloven kapittel 32 – Ulovlighetsoppfølging mv.

Ferdigattest for hele tiltaket jfr. rammetillatelse utstedes mot dokumentasjon på at alt arbeidet er ferdigstilt.

Gebyr:

Hva:	Antall:	Gebyr:	Gebyrregulativ:	Sum:
Midlertidig brukstillatelse	1	2.300		2.300

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

Vår ref. 2021/291-33 bes oppgitt ved henvendelse.

Hilsen

Britt Frantzen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

PINAVEIEN 6 AS	Postboks 114 Sentrum	7801	NAMSOS
GLØMMEN ENTREPRENØR AS	Akslastien 1	7820	SPILLUM
GRANDE ENTREPRENØR AS	Neptunvegen 1	7652	VERDAL

Interne kopimottakere

Marita Fjær	Økonomiavdelingen
Tomas Haugum	Kommunalteknikk

Ladeanlegget er ferdigstilt og du kan nå bestille ladeabonnement

Elbillading har aldri vært enklere enn med Ohmia Charging. Strømuttak er satt opp på alle parkeringsplasser og forseglet med et deksel. To uker før din innflytting eller når ladebehovet oppstår, kan du som boligkjøper bestille et ladeabonnement på Ohmia Chargings nettside. Du vil motta laderen i posten i løpet av få dager. Laderen kan du enkelt klikke på plass selv – [se hvordan her](#).



Bestill ladeabonnement her

ohmiacharging.no/bestilling

Våre ladeabonnement har en fast månedspris fra kr 199 som i tillegg til strøm inkluderer tilgang til ladeboks, drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice. I tillegg tilbyr vi roll-over uten utløpsdato, hvor kilowattimer (kWh) du ikke har benyttet overføres til neste periode.

Alt du trenger å tenke på er å koble laderen til bilen!

Om ladeanlegget

De smarte laderne styres fra et skybasert system og støtter opp mot 11 kW på 230V nett anlegg. Hvor mye effekt man får vil være avhengig av flere forhold. Blant annet ladehastigheten på bilen, hvor mange som lader samtidig, og hvor mye effekt som er tilgjengelig i det lokale strømnettet. Du kan lese mer her om hvordan du beregner ladetiden på bilen din [her](#).

Klingavegen 3

Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bohus Østre Linje 783	4 min	0.3 km
Namsos skystasjon Totalt 16 ulike linjer	7 min	0.6 km
Namsos hurtigbåtkai Linje 980	7 min	0.6 km
Namsos lufthavn	6 min	

Skoler

Namsos barneskole (1-6 kl.) 236 elever, 12 klasser	17 min	1.4 km
Vestbyen skole (1-6 kl.) 333 elever, 14 klasser	5 min	2.2 km
Høknes barneskole (1-6 kl.) 334 elever, 17 klasser	5 min	2.6 km
Namsos ungdomsskole (7-10 kl.) 280 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Høknes ungdomsskole (7-10 kl.) 165 elever, 6 klasser	20 min	1.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	5 min	2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Familiens hus	4 min
Samfunnshuset	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

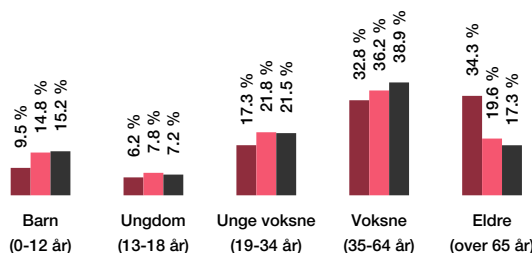
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Namdal sykehus/Daltrøa	796	403
Namsos	9 451	4 166
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Snippen familiebarnehage (0-3 år) 8 barn	8 min	0.6 km
Solvang barnehage (0-6 år) 53 barn, 5 avdelinger	11 min	0.9 km
Vika familiebarnehage (0-3 år)	13 min	

Dagligvare

Spar Røthe Namsos	6 min
Rema 1000 Namsos	6 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk



Lite trafikk 84/100




Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

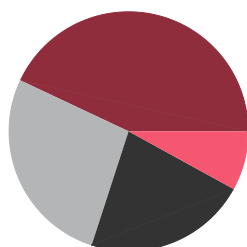
 Sandvolleyballbane, Namsos ungdoms...14 min 
Sandvolleyball 1.1 km

 Ballbinge barne- og ungdomsskole 14 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 1.2 km

 Care Namsos 0.1 km

 Træen Namsos 5 min 

Boligmasse



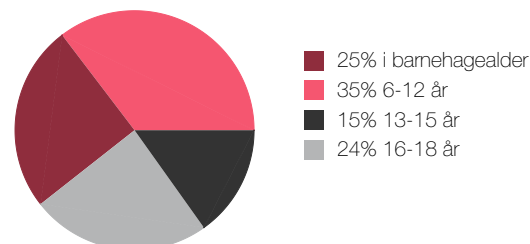
43% enebolig
8% rekkehus
22% blokk
27% annet

Varer/Tjenester

 AMFI Namsos 5 min 

 Apotek 1 Østre 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

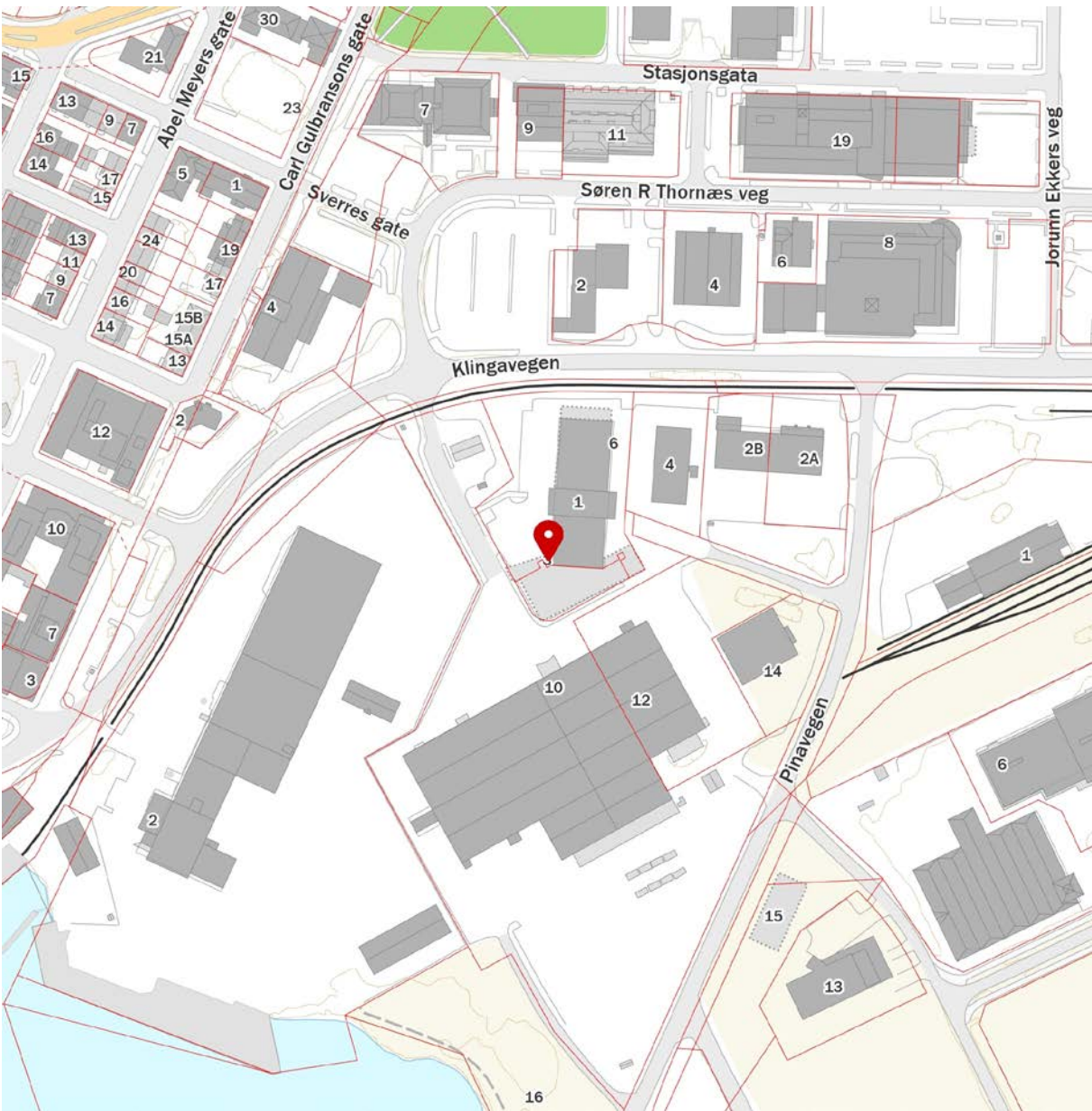
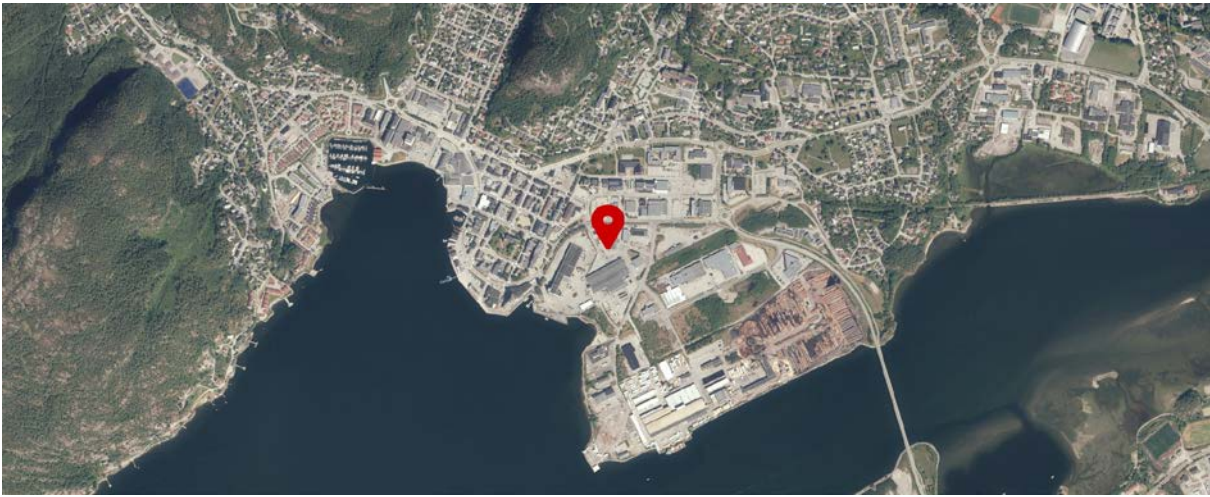
 Namdal sykehus/Daltrøa

 Namsos

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	46%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Boli Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig «som den er»

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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, følger vi saken for deg til den er løst.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Klingavegen 3
7800 NAMSOSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Oppdragsnummer: 1706230045

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.11.2023

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