

A modern kitchen and dining area with light wood flooring and grey cabinetry. The kitchen features a built-in oven and a countertop with a sink. The dining area has a table with a white tablecloth and four chairs. A large window provides a view of the Nærøysund Arena and surrounding landscape.

aktiv.

Sentrumsgata 10, 7970 KOLVEREID

**Meget flott leilighet i sentrum av
Kolvereid**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 440 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 076 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 517 350,-
Felleskostn.: Kr 13 880,-
Selger: John Helge Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 2375 m²
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 391
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1707250094

Meget flott leilighet i sentrum av Kolvereid

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken E Waagø har gleden av å presentere Sentrumsgata 10, leil 408.

Verdt å merke seg:

vannbåren varme
god planløsning
meget lavt strømforbruk
romslig baderom
flott inngangsparti med formiddagssol
balkong med ettermiddags/kveldssol

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	51
Energiattest	56
El-rapport Tensio	62
Boligmappa	63
Vedtekter	69
Innkalling årsmøte 2025	77
Protokoll 2025	103
Ferdigattest	107
Bygningsskisser	109
Kommunedelplan	114
Reguleringskart	136
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2375 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og parkeringsarealer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Sentrumsgata 10 ligger midt i Kolvereid sentrum, og tilbyr en ideell beliggenhet med nærhet til en rekke fasiliteter. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige, og har en opplevd trygghetsscore på 89 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer, inkludert linje 660, 665, 761, 762 og 763, som ligger kun 2 minutters gange unna. For de som trenger å reise med fly, er Rørvik lufthavn Ryum en 27-minutters kjøretur fra eiendommen.

For familier med barn er det kort vei til Kolvereid skole, som ligger 7 minutters gange unna, og Val videregående skole, som er 18 minutter med bil. Ytre Namdal videregående skole er også tilgjengelig, med en kjøretid på 26 minutter.

Barnehager er lett tilgjengelige, med Barnehage 1 avd. Nøtteliten kun 8 minutters gange unna, og Kolvereid barnehage 12 minutter unna. Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Kolvereid bare 2 minutters gange fra eiendommen, og Rema 1000 Kolvereid 5 minutter unna.

For sportsentusiaster er Nærøyhallen og Kolvereid sentralidrettsanlegg kun 2 minutters gange unna, hvor man kan delta i ulike aktiviteter som ballspill, fotball og friidrett. Det finnes også fysioterapi og treningsmuligheter 5 minutter unna.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med en turmulighetsscore på 90 av 100, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Med lite støynivå og trafikk, er dette et rolig og behagelig sted å bo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2023. Etasjeskillerne er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumskledning. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med aluminiumskledning. Balkongen er i betong, med et impregnert dekke, og er underbygd av bæring i betong. Rekkverket er i glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Døren inn til badet har noen vannskader som følge av tidligere lekkasje fra taket på badet. Lekkasjen er utbedret, men dørbladet er ikke skiftet ut. Eier har opplyst at utbygger (Totalbygg MN) skal skifte dørblad, og dette er bekreftet av utbygger.

- Kjøkken - 4. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er en liten bue i benkeplaten der induksjonstoppen er montert. Eier har opplyst at utbygger (Totalbygg MN) er varslet, og utbygger har bekreftet dette i egen e-post.

- Kjøkken - 4. Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Vanninntregning fra tett sluk på tak

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Totalbygg V/ Roy Arne

Beskrivelse: Tak på bad ble åpnet, tørket. Tettet.

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

Ja

Beskrivelse: Bad, se punkt feil/skader våtrom. Vanninntregning fra tett sluk tak

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Badedør skal skiftes før salg. Samt benkeplate til kokertopp

Kommentar fra selger: Min far kjøpte leiligheten 25. juli 2024. Han ble syk i slutten av august, kom på sykehjem. Kom hjem i slutten av November og bodde der til ca Januar, så permanent sykehjemsplass. Så han har bare bodd der i ca 3 mnd, mens han eide. Veldig lydtett leilighet, hører ingenting fra naboer, støy ute. Ingen trafikk forbi leiligheten, da den er øverst og innerst. Flott uteplass ved inngang, formiddags sol. Flott utsikt fra veranda til torget og hovedgate.

Innhold

BRA-i 70 kvm: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Bod i kjeller

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom fra 2017 med flislagt gulv med vannbåren varme, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Sentralanlegg for varmtvann. Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller. Fordelingsskap er plassert i soverom 1, med avløp fra skap til ventil i vegg på bad.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme med sentral plassert i teknisk rom i kjeller. Egen sløyfe til leiligheten, som videre fordeles til rommene via skap.
- Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er fra byggeår 2023.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat plassert i gang og 1 røykvarsler plassert i stuen.

Innbo og løsøre

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.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor

Parkering

I carport

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005372686

0005372686

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

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

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med sentral plassert i teknisk rom i kjeller. Egen sløyfe til leiligheten, som videre fordeles til rommene via skap. Det er varmekabler i gulv (vannbåren varme). Oppvarming: Varmepumpe.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 440 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse

av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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.

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

- Totalbeløp felleskostnader: 13 880 kr i måneden
- Felleskostnad renter IN: 9 643 kr i måneden
- Felleskostnad driftsdel: 3 419 kr i måneden
- Garasjeplass: 200 kr i måneden
- Filter: 94 kr i måneden
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 524 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader info: Neste endring: 01.12.2025, Tot. utg. i kr.: 13 195. Tillegg elektroniske fellesavtaler 01.01.2026, Tot. utg. i kr.: 13 226.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Registrerte endringer felleskostnader:

Neste endring: 01.12.2025 Tot. utg. i kr.: 13 195

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 13 226

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 880

Andel Fellesgjeld

Kr 2 076 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.11.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 9 643

Andel fellesformue

Kr 8 316

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sentrumsgata 10 Borettslag

Organisasjonsnummer

932268418

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Sentrumsgata 10 Borettslag ligger i Nærøysund kommune og består av 24 andeler. Borettslaget har organisasjonsnummer 932 268 418 og forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB.

Bakgården og fellesrommet er godt tilrettelagt for fellesarrangement og andre sosiale samlinger. Fellesrommet har allerede vært benyttet til flere bursdager for beboerne.

Vedtatte saker:

- Endring av vedtekter vedrørende parkering: 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.
- Valg av styre 12. desember 2023: Leder Sindre Båfjord, styremedlem Heidi Finnestrand Volden, styremedlem Solvi vik Brækkan og varamedlem Per-Arne Husby.
- Vedtektsendring: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
- Valg av styre 25. mars 2025: Styreleder Per Arne Husby, styremedlem Gerd Sigrunn

Bergsli og varamedlem Sindre Brækkan.

Pågående saker:

- Styret har hatt mange saker å behandle det første året av naturlige årsaker.
- Styret har behandlet saker som serviceavtaler, renhold og snørydding, tilrettelegging av fellesrom, opparbeiding av uterom (bakgår'n), grøntareal rundt på eiendommen, ordning for el-billading, innglassing av noen leiligheter og eiendomstvist og avklaringer opp mot utbygger.
- Prosjekter det første året har vært dugnad på fellesområdene, uteareal og fellesrom.
- Planlagte prosjekter framover er vedlikehold og noe oppgradering av fellesareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44487108526, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-11-2025: 5.40% pa.

Antall terminer til innfrielse: 456

Saldo per 20-11-2025: kr 55840400

Andel av saldo: kr 2076000

(siste termin 20-11-2063)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

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.

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan

interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (2 635,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 268 307,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Vedtektsendring: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer.

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

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.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Utkast til 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. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

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.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dette står opplyst i vedtekter for sameiet, legges som vedlegg i salgsoppgaven.

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 391 i Nærøysund kommune. Andelsnr. 24 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:

06.11.2023 - Dokumentnr: 1237842 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

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

17.07.2024 - Dokumentnr: 1713431 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:546

17.07.2024 - Dokumentnr: 1713431 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:546

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg i Sentrumsgata 10, datert 10.01.2024.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg i Sentrumsgata 10, datert 29.11.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private

stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Kolvereid Sentrum - Del 1 forretningsområde (plan-ID 1987-001). Dette er en detaljreguleringsplan hvor kun plankartet fortsatt er gjeldende, og bestemmelser i kommunedelplanen har forrang ved avvik.. 1998-07-02

Eiendommen følger Kommunedelplan Kolvereid sentrum, med ikrafttredelse 21.09.2018. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910, som angir soner hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 440 000 (Prisantydning)

2 076 000 (Andel av fellesgjeld)

3 516 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 517 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 525 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 528 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 113 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 85 913

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Anniken Waagø
Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

17.12.2025















Vedlegg

SENTRUMSGATA 10
LEILIGHET NR 408



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentelige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

08.12.2025
TAKSFORUM MIDT-NORGE AS

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sentrumsgata 10 , 7970 KOLVEREID
 NÆRØYSUND kommune
 gnr. 62, bnr. 391
 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 22528-1041

Referansenummer: UX5373

Autorisert foretak: Takstforum Midt-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Medansvarlig

Svein Kristian Skeie
svein.kristian@takstforum.com
950 23 337

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 4. etasje fra 2023 midt i Kolvereid sentrum. Leiligheten har gjennomgående god standard og er godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumskledning.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumskledning.
Balkong i betong, med impregnert dekke, underbygd av bæringer i betong. Rekkverk i glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i tak.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er varmekabler i gulv (vannbåren varme).
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmtvann. Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller (ikke inspisert). Fordelingsskap er plassert i soverom 1, med avløp fra skap til ventil i vegg på bad.
Vannbåren varme med sentral plassert i teknisk rom i kjeller. Egen sløyfe til leiligheten, som videre fordeles til rommene via skap.
Elskap med automatsikringer plassert i gang.
Brannslukningsapparat plassert i gang, 1 røykvarsler plassert i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

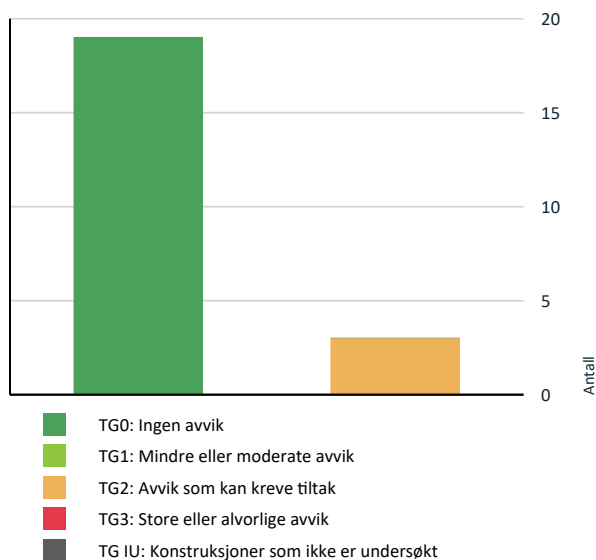
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig ferdigattest av 29/11-2023

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumskledning.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumskledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, med impregnert dekke, underbygd av bæringer i betong. Rekkverk i glass med høyde ca 120cm.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt måling med hensyn til høydeavvik i følgende rom:
Stue/kjøkken: ca. 5 mm gjennom hele rommet.
Soverom 2: ca. 3 mm gjennom hele rommet.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren inn til badet har noen vannskader som følge av tidligere lekkasje fra taket på badet. Lekkasjen er utbedret, men dørbladet er ikke skiftet ut. Eier har opplyst at utbygger (Totalbygg MN) skal skifte dørblad, og dette er bekreftet av utbygger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Dørbladet bør skiftes for å utbedre vannskadene etter tidligere lekkasje. Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til videre forringelse av døren og redusert funksjon eller estetikk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er varmekabler i gulv (vannbåren varme).

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom 1. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten bue i benkeplaten der induksjonstoppen er montert. Eier har opplyst at utbygger (Totalbygg MN) er varslet, og utbygger har bekreftet dette i egen e-post.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av benkeplaten for å hindre videre deformasjon og eventuelle følgeskader. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til redusert levetid på benkeplaten.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og mato, noe som øker risikoen for dårlig innneklima og skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann. Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller (ikke innsisert). Fordelingsskap er plassert i soverom 1, med avløp fra skap til ventil i vegg på bad.

1 TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme med sentral plassert i teknisk rom i kjeller. Egen sløyfe til leiligheten, som videre fordeles til rommene via skap.

1 TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

11.

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat plassert i gang, 1 røykvarsler plassert i stuen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Egen carport, ca 25m2	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	70	6		76	8
SUM	70	6			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	391		0	2375.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sentrumsgata 10

Hjemmelshaver

Sentrumsgata 10 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932268418			Kristiansen John Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4. etasje midt i Kolvereid sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX5373>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250094	

Selger 1 navn
Siw Anita Kristiansen Tragethon

Gateadresse	
Sentrumsgata 10	

Poststed	Postnr
KOLVEREID	7970

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1707250094

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

Beskrivelse

Vanninntregning fra tett sluk på tak

Initialer selger: SAKT

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak på bad ble åpnet, tørket. Tettet.

Arbeid utført av

Totalbygg V/ Roy Arne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad, se punkt feil/skader våtrom. Vanninntregning fra tett sluk tak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707250094

- 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
- Beskrivelse

Badedør skal skiftes før salg. Samt benkeplate til kokertopp
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1707250094

Tilleggs kommentar

Min far kjøpte leiligheten 25. juli 2024. Han ble syk i slutten av august, kom på sykehjem. Kom hjem i slutten av November og bodde der til ca Januar, så permanent sykehjemsplass. Så han har bare bodd der i ca 3 mnd, mens han eide. Veldig lydtett leilighet, hører ingenting fra naboer, støy ute. Ingen trafikk forbi leiligheten, da den er øverst og innerst. Flott uteplass ved inngang, formiddags sol. Flott utsikt fra veranda til torget og hovedgate.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Anita K Tragethon	599c84920dd747279c1a3 72e7625dd8d42ae2dfd	19.11.2025 19:11:35 UTC	Signer authenticated by One time code

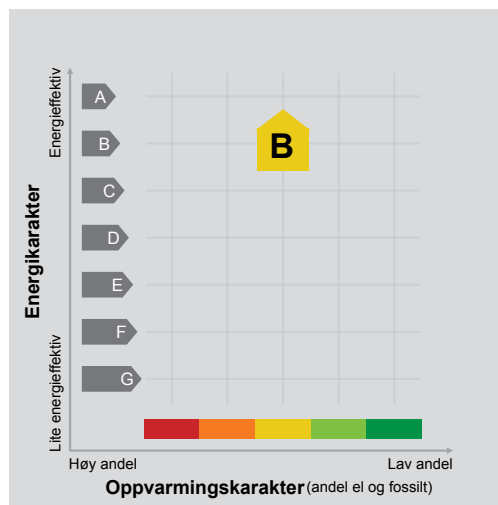
Document reference: 1707250094

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sentrumsgata 10
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24962083
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-236084
Dato	15.12.2025



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

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

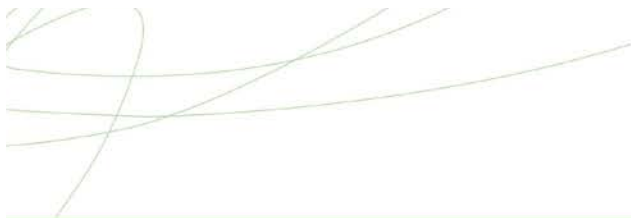
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	62	Bruksnr:	391	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sentrumsgata 10, 7970 KOLVEREID						
Dato:	20.11.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

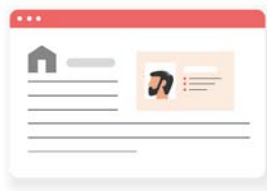
	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: FTP8822
Matrikkel: 5060-62/391/0/0
Bruksenhet: H0408
Andelsnr: 24



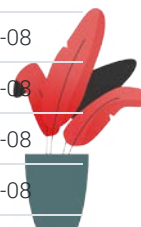
Hjemmelshavere:
John Helge Kristiansen



Adresse:
Sentrumsgata 10,
7970 KOLVEREID

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 51 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
A83-02 - Vindusskjema V11-V21.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A83-01 - Vindusskjema V01-V10.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A82-01 - Dørskjema ID.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A81-01 - Dørskjema YD.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A31-01 - Perspektiv.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A29-01 - Boder_parkering.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A27-03 - Arealoversikt BRA.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A27-02 - Bruttoareal pr. etasje.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A21-02 - 2. Etasje - Fallplan.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A20-04 - 4. Etasje.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A20-03 - 3. Etasje.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A20-02 - 2. Etasje.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A20-01 - 1. Etasje.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
A21-05 - Takplan.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08



ORDREBEKREFTELSE 764825 KOPI
KUNDE.pdf

TOTALBYGG MIDT-NORGE AS

Boligprodusent 2023-12-08



ORDREBEKREFTELSE 764826 KOPI
KUNDE.pdf

Post og besøk

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt

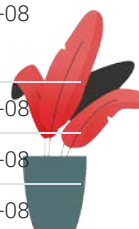
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

ORDREBEKREFTELSE 765765 KOPI
KUNDE.pdf

TOTALBYGG MIDT-NORGE AS

Boligprodusent 2023-12-08

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Innreguleringsrapport Sentrumsgata 10 - 408.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
SG10-Generell info FDV.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
408.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV NO.1970591 v.1.00 NO.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Sentrumsgata 10-orientering FDV-SRØR.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
HTH_408_Kjøkkenskisser_REV 201022.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
408.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Jotaproff primadekk takmaling.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Gerbad 1911 teknisk data.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
renholds-vatrom-gerbad-evolution.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
fdv_fliser_e1_no.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
VK50 skyllekar.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Porsgrund pro.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Oras Saga kjøkkenkran.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Oras Saga dusjkran.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Milano speil.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Hansgrohe dusjgarnityr.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon++Roth+Norge+AS++VA_VVS+5118374+med+flere++fdv_453e52b8-1738-43a2-b96a-18e30acf4d15.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon++Pipelife+Norge+AS++VA_VVS+2207282+med+flere++FDV+Smartline.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon++Oras+Armatyr+AS++VA_VVS+4200518+med+flere++Oras+Oramix+Dusjkran+7264.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon++Oras+Armatyr+AS++VA_VVS+4200178++SERVANTKRAN+SAGA+3910F.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon++Norsk+Wavin+AS++VA_VVS+2213226+med+flere++Wavin_AS++FDV.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV-dokumentasjon - TECE Norge AS - VA_VVS 6192728 - 980mm TECEprofil innbygningssystemer med sealingbag (1).pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
fdv-basic-no-153848.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Alterna Stella lampe.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Produktdatablad_Parkett.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
28x120 terrassebord.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV_ID_malt_innendør.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
Smartpanel MDF skygge.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
FDV.Fibo trespo.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2023
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 90 40 40 40
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
F20-04.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
F20-03.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
F20-02.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08
F20-01.pdf	TOTALBYGG MIDT-NORGE AS	Boligprodusent	2023-12-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjrt: 20.11.25 Side 1 av 3

Sentrumsgata 10 Borettslag	V ³ r ref.:	1352/24	Fjdselsdato eier:	20.07.1942
Sentrumsgata 10	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7970 KOLVEREID	Eiere:	John Helge Kristiansen		
Organisasjonsnr: 932 268 418	Andelsnr:	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 880

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	9 643
	Felleskostnad driftsdel	3 419
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	200
	Filter	94
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	524

Kollektiv avtale med Telenor

Boligselskapet er med i sikringsordning.

FELLES KOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m³ betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	13 195
Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN		8 958
	Felleskostnad driftsdel		3 419
Tilleggsytelser:	Garasjeplass		200
	Filter		94
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		524
Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	13 226
Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN		8 790
	Felleskostnad driftsdel		3 555
Tilleggsytelser:	Garasjeplass		200
	Filter		107
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		574

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 076 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 076 000
Klient ajourf. l ³ n:	57 020 400	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	55 840 400

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 44487108526, Grong SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.11.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 456

Saldo per 20.11.2025: 55 840 400

Andel av saldo: 2 076 000

Første termin: 20.01.2024Neste avdrag: 20.12.2033 (siste termin 20.11.2063)

Inng³ tt avtale om IN-ordning

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-L³ N: Med opprinnelig innfrielse l³ n (IN) menes nedbetalt andel l³ n gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel l³ n.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjrt: 20.11.25 Side 2 av 3

Sentrumsgata 10 Borettslag	V ³ r ref.:	1352/24	Fjdselsdato eier:	20.07.1942
Sentrumsgata 10	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7970 KOLVEREID	Eiere:	J ohn Helge Kristiansen		
Organisasjonsnr:	932 268 418			

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til ³ betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som m³ nedlig a-konto belnp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske l³ nekostnader en gang per ³ r. I denne boligrapporten gis det informasjon n³ r fjrst³ avdrag skal betales p³ IN-l³ n. For at pengene skal vN re p³ konto n³ r avdraget forfaller vil felleskostnadene nke med det oppgitte belnp 3 eller 6 m³ neder fjr forfall p³ avdraget, avhengig av om det er 2 eler 4 terminer p³ l³ net i ³ ret. Hvis laget har rentebinding, kan det medfjre ekstra kostnader for andelseier ved ³ innfri fellesgjeld, s³ fremt banken aksepterer nedbetaling p³ l³ net fjr bindingstiden er utnpt. Ta kontakt med forretningsfjrer for ³ l³ avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil p³ lpe for en nedbetaling.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales npende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke nndvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarende dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p³ at nkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fjr forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for nvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Ame Husby

Adresse: Sentrumsgata 10

Postnr/-sted: 7970 KOLVEREID

E-post: sentrumsgata10@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	8 316	Gjeld:	2 076 000	Andre inntekter:	1 532
		Utgifter:	117 993		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 384 000
Andelsnr:	24		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 62/391

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³ knadsppliktige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005372686
--------------	------------------------	-----------	--------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for ³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0408
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannb ³ ren
Heis:	J a	BRA	71
Parkeringstype:	Egen carport. Fnlger boligen ved salg. ()		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marit Kirkreit Husby

Dato utkjørt: 20.11.25 Side 3 av 3

Sentrumsgata 10 Borettslag	V³ r ref.: 1352/24	Fjdselsdato eier: 20.07.1942
Sentrumsgata 10	Type: Borettslag frittst³ ende	
7970 KOLVEREID	Eiere: John Helge Kristiansen	
Organisasjonsnr: 932 268 418		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, r³ykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til t³rkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. f³lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR³d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr³ndelagKraft om levering av str³m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, fork³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter for Sentrumsgata 10 Borettslag

(org. nr. 932 268 418)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.09.23
sist endret i generalforsamling 25.03.2025

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 (borett) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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 tvangsfullbyrdsloven, 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) Fordelingsnøkkel 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 tre 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) Stemmeliikhet 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sentrumsgata 10 Borettslag

Tid: Tirsdag 25.03.2025 - kl. 17:00
Sted: Fellesrommet Sentrumsgata 10

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring

Det er kommet ønsker om endring av styrets størrelse:

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: *(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **tre styremedlemmer**. Det kan velges varamedlemmer.*

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Per Arne Husby

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

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

06.03.2025

Sentrumsgata 10 Borettslag

styret

Sentrumsgata 10 Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		968 199	0	899 808	1 125 000
Felleskostnader kapitaldel		3 427 652	0	3 221 653	3 111 484
Inntekter garasjer		54 229	0	50 400	50 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		165 922	0	172 512	150 912
Andre driftsinntekter	1	100 000	0	120 000	27 072
Innbetaling IN-ordning		1 180 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		5 896 002	0	4 464 373	4 464 868
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 836	0	0	0
Styrehonorar		0	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-73 660	0	-54 017	-76 090
Honorar administrative tjenester		-1 035	0	0	0
Eksterne honorar	3	-3 734	0	-10 000	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	4	-78 035	0	-60 000	-83 872
Vaktmestertjenester		-18 698	0	-25 000	-20 000
Renholdstjenester		-6 100	0	-25 000	-5 000
Løpende vedlikehold	5	-84 460	0	-90 400	-60 400
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-48 000
Elektroniske fellesavtaler		-139 141	0	-172 512	-150 912
Forsikring		-85 333	0	-70 000	-97 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-291 086	0	-345 515	-285 000
Eiendomsavgifter		-84 631	0	0	-86 600
Energi, felles		-461 429	0	-230 276	-406 000
Andre driftsutgifter	6	-48 986	-45	-20 000	-17 600
Sum driftskostnader		-1 379 164	-45	-1 122 720	-1 365 749
DRIFTSRESULTAT		4 516 838	-45	3 341 653	3 099 119
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 023	124	0	15 000
Finanskostnader		-3 290 555	-105 917	-3 221 653	-3 111 484
Netto finansposter		-3 248 532	-105 793	-3 221 653	-3 096 484
Resultat før skattekostnad		1 268 307	-105 838	120 000	2 635
Ordinært resultat etter skatt		1 268 307	-105 838	120 000	2 635
ARSRESULTAT	7, 1 1	1 268 307	-105 838	120 000	2 635
Disponering av totalresultat:		1 268 307	-105 838	120 000	2 635
Overført til annen egenkapital		88 307	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-105 838	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 180 000	0	0	0

Sentrumsgata 10 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	95 034 000	95 034 000
Sum anleggsmidler		95 034 000	95 034 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	17 021	0
Periodiserte kostnader	9	116 102	0
Andre fordringer	9	0	106 291
Opptjente renter	9	11 282	124
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	245 910	119 955
Sum omløpsmidler		390 315	226 370
SUM EIENDELER		95 424 315	95 260 370

Sentrumsgata 10 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	1 180 000	0
Annen egenkapital	11	-17 531	-105 838
Sum egenkapital		1 282 469	14 162
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	55 840 400	57 126 691
Borettsinnskudd	12, 14	38 013 600	38 013 600
Sum langsiktig gjeld		93 854 000	95 140 291
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 357	0
Skyldig off. myndigheter		57	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		143	0
Påløpte renter		103 807	105 917
Påløpte kostnader		45 483	0
Sum kortsiktig gjeld		287 847	105 917
Sum gjeld		94 141 847	95 246 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 424 315	95 260 370
Pantstillelser	12	93 854 000	95 140 291

Sted: _____, dato: _____

Sindre Brækkan Båfjord
Leder

Heidi Irene Finnestrand Volden
Styremedlem

Sølvi Vik Brækkan
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	100 000	0
Sum andre inntekter	100 000	0

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 000	0
Arbeidsgiveravgift	143	0
Feriepenger	143	0
Reisekostnader	1 550	0
Sum personalkostnader	2 836	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	3 734	0
Sum eksterne honorarer	3 734	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 883	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	24 421	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	29 625	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	9 152	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 954	0
Sum drifts- og serviceavtaler	78 035	0

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	37 186	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	18 090	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	16 952	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 232	0
Sum vedlikehold	84 460	0

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	36 184	0
Gaver	3 000	0
Kurskostnader	3 950	0
Bankgebyrer	686	45
Andre gebyrer	4 660	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	507	0
Sum andre driftsutgifter	48 986	45

Inventar gjelder innkjøp til fellesrom.

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

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	120 453	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 268 307	-105 838
Tilgang av anleggsmidler	0	-95 034 000
Opptak lån	0	57 126 691
Avdrag lån	-106 291	0
Avdrag IN ordning	-1 180 000	0
Innbetalt innskudd	0	38 013 600
Innskudd kapital/fond	0	120 000
Årets endring i disponible midler	-17 984	120 453
Disponible midler i periodens slutt	102 469	120 453
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	102 469	120 453

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 034 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 034 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 034 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Det er ikke anført tomteverdi i dette prosjektet da det er bygd på eksisterende grunnmur/fundament.

Bygninger er anskaffet i 2023.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	245 910	119 955
Sum bankinnskudd	245 910	119 955

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 162	0
Andelskapital 01.01	120 000	0
Endring andelskapital	0	120 000
Andelskapital 31.12	120 000	120 000
Annen egenkapital 01.01	-105 838	0
Årets resultat	1 268 307	-105 838
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 180 000	0
Annen egenkapital 31.12	-17 531	-105 838
Innbetalt IN-ordning i år	1 180 000	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	1 180 000	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 282 469	14 162

Andelskapitalen er kr 120 000 fordelt på 24 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	95 034 000
Restgjeld 31.12	93 854 000

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Pålydende pantstillelser pr 31.12. var kr 57 020 400,-

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	44487108526
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.11.2063
Opprinnelig lånebeløp:	57 020 400
Lånesaldo 01.01:	57 020 400
Avdrag i perioden:	1 180 000
Lånesaldo 31.12:	55 840 400
Saldo 5 år frem i tid:	55 840 400
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 180 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 180 000
Sum pantegjeld for lån:	57 020 400

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487108526	1	3 216 000	3 216 000
	1	3 144 000	3 144 000
	1	3 075 000	3 075 000
	1	3 036 000	3 036 000
	1	2 904 000	2 904 000
	1	2 772 000	2 772 000
	4	2 454 000	9 816 000
	1	2 418 000	2 418 000
	1	2 381 400	2 381 400
	2	2 358 000	4 716 000
	1	2 316 000	2 316 000
	2	2 256 000	4 512 000
	1	2 076 000	2 076 000
	1	1 944 000	1 944 000
	1	1 884 000	1 884 000
	1	1 548 000	1 548 000
	1	1 488 000	1 488 000
	1	1 416 000	1 416 000
	1	1 178 000	1 178 000

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2023 opprinnelig stort kr 57 020 400,-.

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

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	38 013 600	38 013 600
Sum innskudd	38 013 600	38 013 600

Resultat og balanse med noter for Sentrumsgata 10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentrumsgata 10 Borettslag

Styreleder	Sindre Brækkan Båfjord (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Heidi Irene Finnestrand Volden (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Sølvi Vik Brækkan (sign.)	24.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SENTRUMSGATA 10 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SENTRUMSGATA 10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 09:12:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EF65-7JDOE-HYZ4Q-FWMW0-L65VE-IXCE7

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Sentrumsgata 10 Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sentrumsgata 10 Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Sindre Brækkan Bårfjord
Annet, Hilde Kjølstad Lundås
Styremedlem, Heidi Irene Finnestrand Volden
Styremedlem, Sølvi Vik Brækkan
Varamedlem, Per Arne Husby

Styrets arbeid i siste periode

Det er gjennomført 13 styremøter siden desember 2023. Det er behandlet 89 saker.

Styret har hatt mange saker å behandle det første året av naturlige årsaker. Det har vært mange praktiske løsninger som har krevd beslutninger av styret.

- Serviceavtaler
- Renhold og snørydding
- Tilrettelegging av fellesrom
- Opparbeiding av uterom (bakgår'n)
- Grøntareal rundt på eiendommen
- Ordning for el-billading
- Innglassing av noen leiligheter
- Eiendomstvist og avklaringer opp mot utbygger.

Prosjekter det første året har vært dugnad på fellesområdene, uteareal og fellesrom. Det er nedlagt stort arbeid med å holde områdene i god stand. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er gjennomført. Planlagte prosjekter framover er vedlikehold og noe oppgradering av fellesareal.

Bakgårn og fellesrommet er godt tilrettelagt for fellesarrangement og andre sosiale samlinger. I sommerhalvåret har det ofte vært uformelle sammenkomster med eller uten grilling. I fellesrommet har planen vært en sosial samling for beboerne siste torsdag i hver måned. Håper at dette kan videreføres.

Fellesrommet har allerede vært benyttet til flere bursdager for alle beboerne. Det har i liten grad vært utleie.

Økonomisk status: Det fremkommer av portalen at borettslaget har en god likviditet. Viser forøvrig til gjennomgang av regnskap.

Styret i Sentrumsgata 10 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

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 tvangsfullbyrdsloven, 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) Fordelingsnøkkel 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) Stemmeliikhet 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.

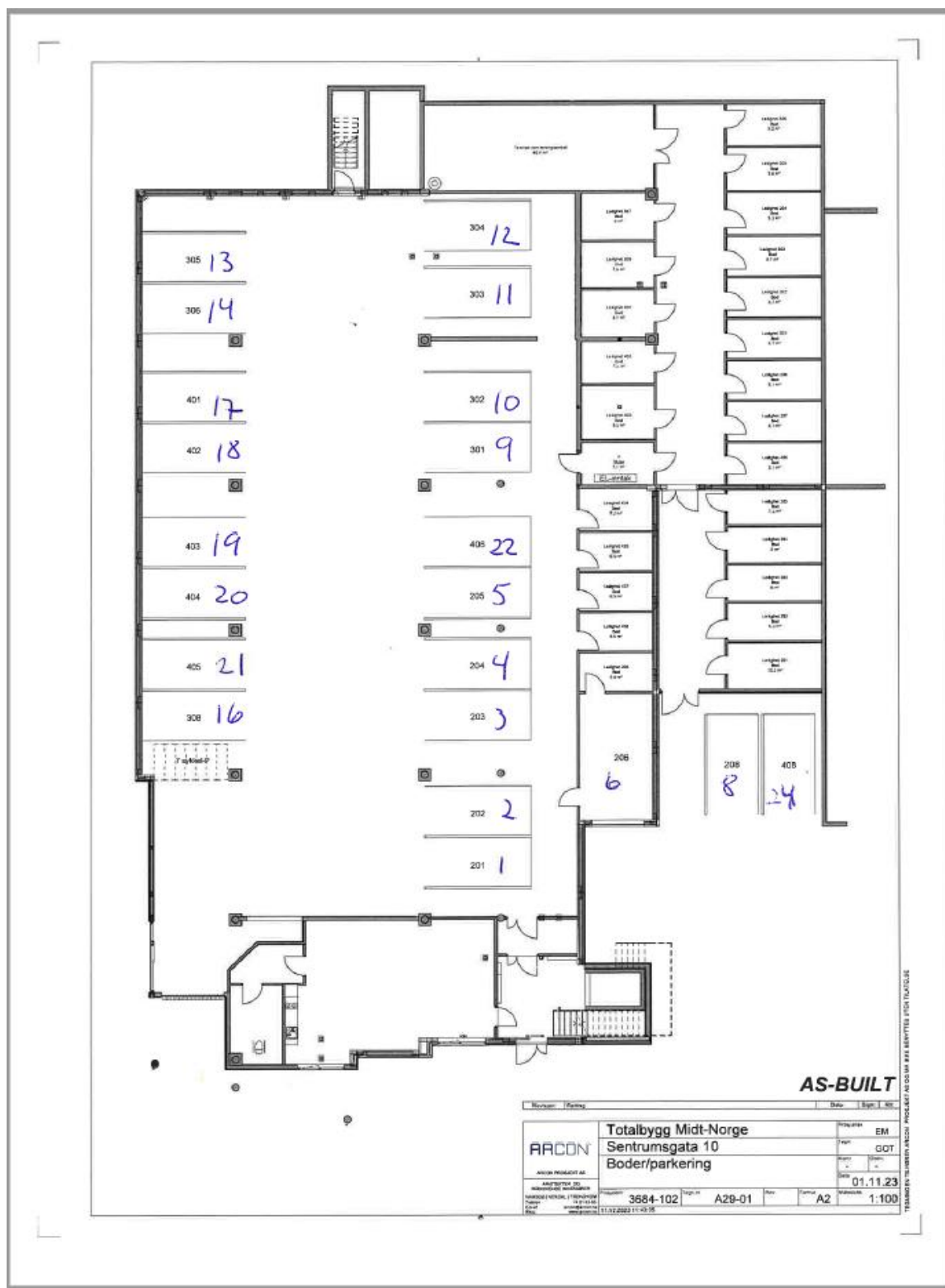
10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



NAVNESEDDEL

når eier møter

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

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT

når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

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

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentrumsgata 10 Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Fellesrommet Sentrumsgata 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Storøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Finnestrand Volden

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

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Båffjord

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 20

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:20.000.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring

Det er kommet ønsker om endring av styrets størrelse:

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak:

*(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **tre styremedlemmer**. Det kan velges varamedlemmer.*

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Per Arne Husby

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Gerd Sigrunn Bergsli

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Sindre Brækkan

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Roy Pettersen

Hillbjørg Haug

Protokoll for Sentrumsgata 10 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ove Storøy (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Heidi Irene Finnestrand Volden (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Sindre Brækkan Båfjord (sign.)	26.03.2025



Nærøysund kommune

ARCON PROSJEKT AS
Postboks 224 Sentrum
7801 NAMSOS

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:
2022/307-21 Alexander Båfjord 10.01.2024

62/391 - Totalbygg Midt-Norge As - Ferdigattest for leilighetsbygg - Sentrumsgata 10

Byggested:	Sentrumsgata 10 7970 Kolvereid	Gnr./bnr.:	62/391
		Byggningsnummer	24962083-1
Tiltakshaver:	Sentrumsgata 10 AS v/ Totalbygg Midt-Norge AS	Adresse:	Lissbjørknesvegen 105 7970 Kolvereid
Ansvarlig søker:	Arcon Prosjekter AS	Adresse:	Postboks 224, sentrum 7801 Namsos
Tiltakets art:	Ferdigattest for leilighetsbygg	Bruksareal (BRA):	3372 m ²
		Bebyggd areal (BYA):	1390 m ²
Pipe	☐	Rammetillatelse i UDU sak nr. 53/19 av 23.05.2019 IG nr. 1. D-sak nr. 60/22 av 07.02.2022 IG nr. 2 D-sak nr. 259/22 av 21.09.2022 Endringstillatelse d- sak nr. 494/22 av 22.11.2023 Midlertidig brukstillatelse d-sak nr. 527/23 av 29.11.2023	
Vannforsyning:	Privat ☐ Offentlig ☒		
Avløpsanlegg:	Privat. ☐ Offentlig ☒		

Saksdokument: søknad datert 04.01.2024, gjennomføringsplan datert 04.01.2024 og sluttrapport for avfall.

Saksinnføring

Nærøysund kommune har mottatt søknad om ferdigattest for leilighetsbygg på eiendommen 62/391, sentrumsgata 10 på Kolvereid. Tillatelse til tiltaket ble gitt av Utvalg for Næring og natur i sak nr. 53/19 den 23.05.2019. Det er senere gitt flere igangsettingstillatelser og midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket gjennom d-sak nr. 537/23 av 29.11.2023.

Tiltaket er ifølge søknaden utført i henhold til tillatelsen og det foreligger erklæring om at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier jf. SAK10 § 8-2. Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Vurdering

Med grunnlag i sakens opplysninger, kan søknad om ferdigattest godkjennes.

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum, 7901 RØRVIK
Besøksadresse:
Engasvegen 27

Epostadresse:
post@naroyssund.kommune.no
Web adresse:
www.naroyssund.kommune.no

Telefon:

Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

Vedtak

Nærøysund kommune gir ferdigattest for leilighetsbygg i sentrumsgata 10. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 21-10 og 21-4, samt kommunens delegeringsreglement pkt. 5.4.

Søker har ansvar for å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).

Klage

Vedtaket kan påklages til kommunen jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til deg som mottaker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har gjort vedtaket. I klagen må du vise til vår ref. og vedtakets saksnr. Du må også oppgi grunnen til at du klager, altså hvilke endringer som ønskes. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram til deg som mottaker.

Byggesak, oppmåling, plan

Eli Egge
leder

Alexander Båfjord
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

SENTRUMSGATA 10 BORETTSLAG

Mottakerliste:

TOTALBYGG MIDT-NORGE AS
ARCON PROSJEKT AS

VEDLEGG E TEGNINGER 1-8



Øst
1:100



Sør
1:100

A32-02
Byggemelding

Prosjekt	CE Eiendom AS	Byggher	DA
Prosjekt	Leilighetsprosjekt Kolvereid	Byggher	DA
Prosjekt	Fasade øst og sør	Byggher	DA
Prosjekt	3684-102	Byggher	DA
Prosjekt	A32-02	Byggher	DA
Prosjekt	A1	Byggher	DA
Prosjekt	1	Byggher	DA
Prosjekt	100	Byggher	DA



Vest
1:100



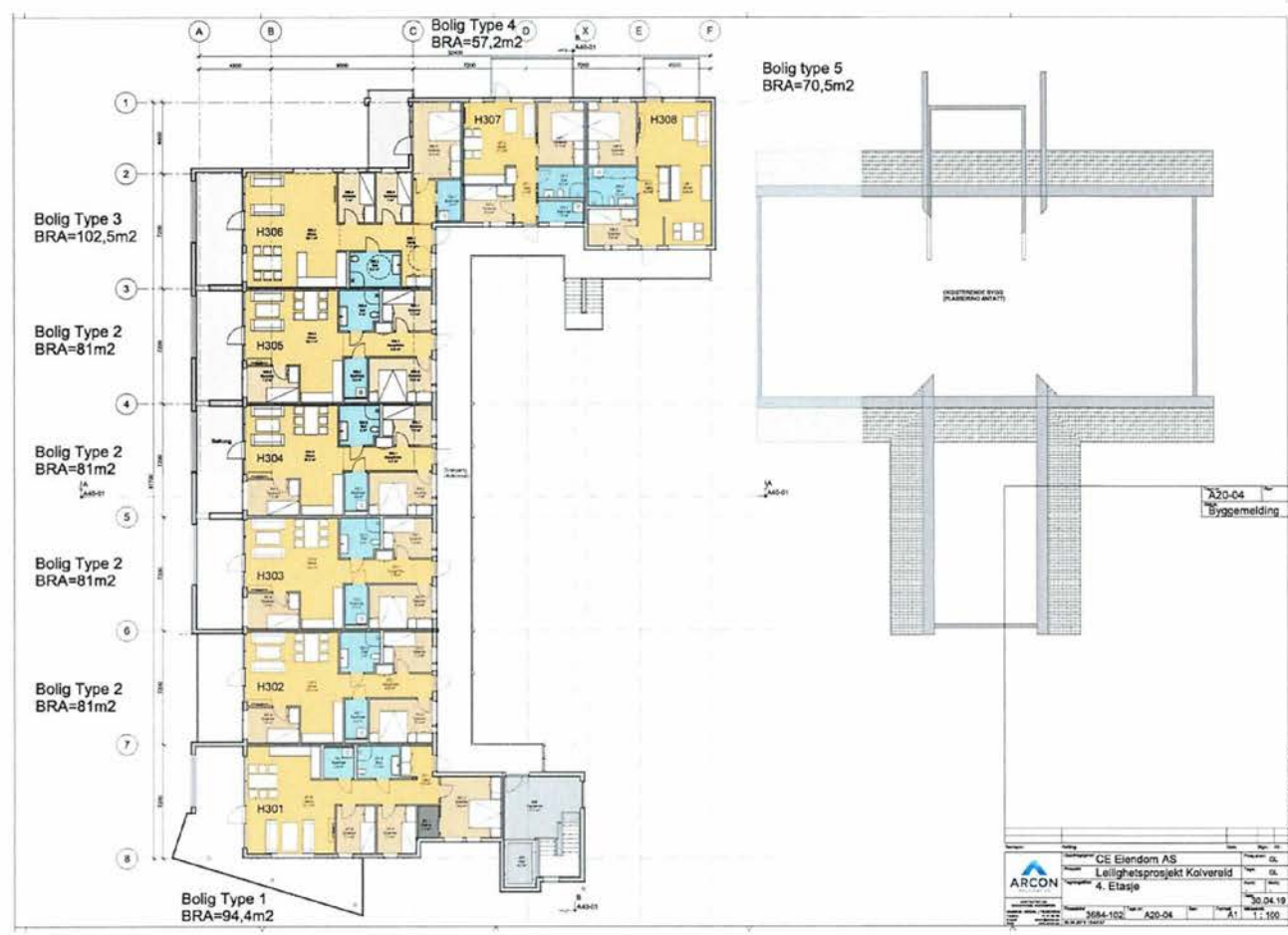
Nord
1:100

A32-01
Byggemelding

Prosjekt	CE Eiendom AS	Skala	1:100
Prosjekt	Leilighetsprosjekt Kolvereid	Skala	1:100
Prosjekt	Fasade nord og vest	Skala	1:100
Prosjekt	3584-102	Skala	1:100
Prosjekt	A32-01	Skala	1:100
Prosjekt	30.04.19	Skala	1:100



Prosjekt	Oppgave	Stadium	Bl. og S. Nr.
 ARCON ARKITEKT OG RÅDGIVER	Prosjekt	Totalbygg Midt-Norge	EM
	Oppgave	Sentrumsgata 10	GOT
	Prosjekt	Perspektiv	EM
	Prosjekt	3684-102	25.03.22
Arkitekt		A31-01	1:400
Arkitekt		A1	1:200



Kommunedelplan Kolvereid sentrum

Planbestemmelser og retningslinjer,

Vedtatt av Nærøy kommunestyre i møte den 21.09.2018, sak nr. 73/18

Revidering:

- revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 06.02.18, PS 11/18
- revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 31.08.18, PS 85/18

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplanen for Kolvereid sentrum består av følgende dokumenter som må sees i sammenheng:

- Plankartet – datert 23.01.2018
- Bestemmelser og retningslinjer – datert 26.01.2018 (dette dokumentet) med følgende vedlegg:
 - Vedlegg A: Sonekart
 - Vedlegg B: Eldre reguleringsplaner som oppheves
- Planbeskrivelse – datert 26.01.2018
- Konsekvensutredning inkl. ROS-analyse – datert 23.01.2018

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak. De juridisk bindende bestemmelsene fremgår av de enkelte bestemmelsene i dette dokumentet som hovedtekst i punkter.

Utfyllende retningslinjer er inntrukket og vist med *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for at kommunestyret og forventninger til arealforvaltningen utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen forklarer og utfyller plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Det henvises i bestemmelser og retningslinjer til dokumenter (veiledere, statlige retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet. Her skal som hovedregel alltid nyeste utgave legges til grunn.

Innhold

1	GENERELLE BESTEMMELSER.....	3
1.1	Forhold til andre planer	3
1.2	Plankrav (§ 11-9 nr. 1)	3
1.3	Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2).....	3
1.4	Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)	4
1.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)	4
1.6	Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5).....	5
1.7	Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6).....	8
1.8	Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8).....	11
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1).....	11
2.1	Boligbebyggelse.....	12
2.2	Fritidsbebyggelse.....	13
2.3	Sentrumsformål.....	14
2.4	Offentlig eller privat tjenesteyting	14
2.5	Næringsvirksomhet.....	16
2.6	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	17
2.7	Fritids og turistformål.....	18
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	18
3.1	Kjøreveger	18
4	GRØNNSTRUKTUR	19
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	20
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	20
7	HENSYNSONER	21

1 GENERELLE BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på plankartet.

1.1 Forhold til andre planer

1.1.1 Eldre planer

Kommunedelplanen erstatter tidligere kommunedelplan for Kolvereid sentrum vedtatt av kommunestyret 17.11.1988. Planen opphever også 25 eldre reguleringsplaner. Disse er listet opp i vedlegg B.

1.1.2 Reguleringsplaner som skal gjelde foran

Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynsone på plankartet (horisontal skravur) og opplistet i tabell under bestemmelsenes punkt 7.3. Reguleringsplaner markert med hensynsone på plankartet og reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommunedelplanen, gjelder foran arealbruk og bestemmelser i kommunedelplanen. For eventuelle tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene gjelder kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

1.2 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl § 1-6) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnsstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3), og fradeling til slike formål kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

For hvert område for framtidig boligbebyggelse skal det utarbeides samlet reguleringsplan.

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet dersom de er i samsvar med arealformål og bestemmelser i denne plan:

- BOP_F1
- Hovedombygging/ bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- Tiltak innenfor nåværende byggeområde som omfatter:
 - Nybygg inntil 500 m2 BYA og/eller 4 boenheter, men gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte og ikke er en etappe av et større utbyggingstiltak
 - Installasjoner og bygninger som er del av tekniske anlegg som vann-, avløps- og energianlegg.
 - Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområder skal sikre kvalitet, framdrift og finansiering av nødvendig infrastruktur, tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsarealer m.v. Behov for, og innhold i en evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

Utbyggingsavtale skal inngås for boligbygging der det ikke skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det skal i stedet avtales bidrag til opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet

innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelser.

1.4 Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

Retningslinje: Alle nye bygg med innlagt vannforsyning skal tilknyttes godkjent avløpsløsning, iht. plan- og bygningslovens § 27-2. Føringer for håndtering av overvann er gitt i punkt 1.7.5.

1.4.2 Energi og miljø

Ved nybygging eller rehabilitering av bygg med behov for oppvarming over 500 m² BRA skal det legges til rette for vannbåren varmesystem.

Retningslinje: Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for miljø- og klimavennlige energiløsninger. Tilknytning til eventuelt nær-/ fjernvarmeanlegg skal avklares i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Nyetablering av virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god og trafikkssikker tilgjengelighet til overordnet infrastruktur.

Retningslinje: Skjemmende utelagring skal unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafikkssikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn. Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

For alle nye utbygginger av næringsareal skal det avsettes tilstrekkelig areal til renovasjon. For alle nye utbygginger av boligareal skal felles renovasjonsløsning søkes tilrettelagt, samt utarbeide en renovasjonsteknisk plan.

Ved planlegging av leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter skal felles løsning benyttes, dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet kan oppnås. Nedgravde avfalls-løsninger med adkomst skal være universelt utformet.

Retningslinje: Innenfor sentrumssonen (sone 1), og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebtes nedgravde oppsamlingsløsninger/ returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

1.5.1 Tekniske anlegg

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

1.5.2 Fellesareal

Fellesareal for lek og uteopphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.

1.5.3 Utbyggingsrekkefølge

Næringsområdene BN_F2 og BN_F3 kan ikke tas i bruk før ny samleveg fra Storbjørkåsen via Ragnhildalen til fylkesveg 770 er etablert.

For område BN_F1 skal utbygging skje i denne rekkefølgen:

1: område A1

2: område A2

Område A1 skal være ferdig utbygd før utbygging i område A2 kan startes.

1.6 Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

Bygninger skal ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 5 meter.

Ansvarlig kommunal driftsavdeling kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til plassering nærmere ledningstraseen.

Veger, gang- og sykkelveger (byggegrense målt fra senterlinje)

Med mindre annet er angitt i gjeldende reguleringsplaner gjelder følgende bestemmelser for byggegrense mot veg:

Sone 1 - sentrum:

- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- 8 m fra senterlinje mot fylkesveg 528.
- Mot kommunal eller privat veg kan bebyggelsen lokaliseres med veggliv/ fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom.
- Maks 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering

Retningslinje: Plassering av bygg inntil fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggsoner, ferdselssoner, møbleringssoner og kantsteinssoner vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinparkering».

Sone 2 - boligfeltene:

- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- 15 m fra senterlinje mot fylkesveg 7108 og 8 m fra kommunale veger.

Sone 3 – spredtbygd område utenfor sentrum:

- 20 m fra fylkesveg 770
- 15 m fra fylkesveg 7108 og kommunale veger.

Innenfor hele planområdet kan frittstående garasjer/ uthus på inntil 50 m² BYA/BRA plasseres med portvegg min. 5,0 m og sidevegg min. 2,0 m fra vegkant mot kommunal veg eller kommunal gang-/ sykkelveg.

Byggegrenser mot sjø og vassdrag:

Generell byggegrense mot sjø er 100 m i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8.

I arealer angitt som byggeområder i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø og vassdrag. Evt. ny bebyggelse kan likevel ikke plasseres nærmere sjø/ vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

Mot elver, bekker og innsjøer som er vannførende hele året ved normale nedbørsmengder er det byggegrense på 50 m. I soner med byggegrenser mot vassdrag gjelder bestemmelsene om tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 tilsvarende som mot sjø.

1.6.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Veileder "Grad av utnytting» H2300-B" Legges til grunn ved arealberegning og fastsetting av høyder, så fremt noe annet ikke er angitt.

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygget, der ikke annet er angitt jf. Byggeteknisk forskrift veileder

Der ikke annet er spesifisert for de enkelte byggeområdene gjelder følgende krav til byggehøyde og utnyttelsesgrad:

- Tomter kan bebygges med inntil 40 %-BYA og 8,0 m mønehøyde målt til gjennomsnittlig planert terreng, gesims

1.6.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av bebyggelse og utomhusarealer skal det tilstrebes god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming og redegjøres for dette. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav. Det skal særlig legges vekt på å sikre universell utforming i områder og bygninger/ anlegg som er offentlig tilgjengelige og universelt utformet sammenknytning mellom disse.

Retningslinje: Universell utforming innebærer at hovedløsningen i de fysiske forholdene skal kunne benyttes av flest mulig, inkludert brukere med nedsatt funksjonsevne.

1.6.4 Leke- og uteoppholdsareal

I reguleringsplaner og byggesøknad skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres tilstrekkelig egnet leke- og uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder:

Sone 1:

- Minimum 15 m² per boenhet hvorav samlet areal må være minimum 50 m². Avstand mellom bolig og leke-/uteoppholdsareal kan maksimalt være 200 m gåavstand. Minst 50 % av felles lekeareal skal være på bakkenivå. Felles takterrasse på minst 150 m² kan medregnes.

Sone 2 og 3:

- Minimum 50 m2 per boenhet. Areal på egen terrasse/ veranda/ balkong medregnes ikke.

Leke- og uteoppholdsarealer skal så langt mulig være universelt utformet, ha lekemuligheter for de minste barna, være trafikksikre og sikret mot støy, luftforurensning og annen helsefare.

Minst 50% av felles leke- og uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15. 00 vårjevndøgn.

Retningslinje: Det bør opparbeides flate egnet for ballspill (ca. 2 daa) pr. ca. 50 boenhet.

Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal.

1.6.5 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav:

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Boliger		
Enebolig og tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 2 og 3	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybel i sone 2 og 3	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Hybel i sone 1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2
Kontor	1,0 pr. 100 m2 BRA	0,5 pr. årsverk

For andre virksomheter enn bolig, kontor og forretning gjelder følgende retningslinjer:

Type bebyggelse		Bilplasser	Sykkelplasser
Industri, verksted, lager	Per 100 m2	0,3-0,8	0,2-0,5
Plasskrevende handel	Per. 100 m2	0,5-1,5	0,3-0,6
Barnehage	Pr. barn	0,2-0,5	0,1-0,3
Skole	Pr. årsverk	0,2-0,6	1-5
Sykeheim etc.	Pr. seng	0,3-0,5	0,1-0,2
Forsamlingslokale	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Idrettsanlegg	Pr. tilskuer	0,1-0,3	0,1-0,2
Restaurant/kafe	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Kino, teater	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Hotell	Pr. rom	0,3-0,8	0,1-0,2

Parkeringskravet bestemmes vanligvis gjennom reguleringsplan og skal ligge innenfor gitte intervaller.

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

For overflateparkering legges 18m² BRA til grunn som parkeringsareal.

Retningslinjer: minimum 5 % av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 10 % av parkeringsplassene ved nye bolig- og næringsbygg (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) bør ha ladestasjon for elbil. Dette gjelder boligbygg utover 10 boenheter og næringsbygg utover 1000 m² BRA.

I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler, fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum (sone 1) for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 800 m² BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

Retningslinje: For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

1.6.6 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan for tiltak i sone 1 samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlig parkeringsanlegg.

1.6.7 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/ reklameinnretning tillates ikke.

Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) så fremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan.

1.7 Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6)

1.7.1 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.

Tiltak i naturomgivelser skal søkes lagt naturlig inn i terrenget for å unngå plassering i silhuett og at de blir for fremtredende i landskapet. Tiltak skal unngås plassert eksponert på odder og nes.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både ift. seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Kommunen kan kreve at dette dokumenteres gjennom illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, utomhusplan, snitt, fasadetegninger o.l.), modell eller 3D av planlagt bebyggelse.

1.7.2 Støy og annen forurensning

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, helseinstitusjoner, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift og forskrift om grenseverdier for støy.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Forurensning

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det kan foreligge jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles etter forurensningsloven/forurensningsforskriften.

1.7.3 Kulturminner

I forbindelse med regulering og søknader om tiltak skal det avklares om tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredede kulturminner. Tilgjengelige databaser som Riksantikvarens base Askeladden skal sjekkes for oppdatert kart over kulturminner og kulturmiljøer.

Bevaringsverdige bygninger og anlegg skal tas vare på. Bygningens karakter, detaljer og eldre materialbruk skal bevares og videreføres. Bygninger kan tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.

Uregistrerte, automatisk fredede kulturminner (kulturminneloven § 4) som oppdages under arbeid skal meldes til kulturminnemyndigheten, og arbeider skal stanses, jf. §1-8 i kulturminneloven. Dette gjelder også for samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann.

Retningslinje:

Aktuelle myndigheter for kulturminner er:

- Ordinære kulturminner; Trøndelag fylkeskommune
- Samiske kulturminner; Sametinget
- Kulturminner under vann; NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim

Kulturminner fra før reformasjonen i 1537, inkl. samiske kulturminner eldre enn 100 år og marine kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

1.7.4 Natur, landskap og grønnstruktur

Nye reguleringsplaner og søknader om tiltak skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7 og kontrolleres opp mot oppdaterte registre og temakart som omhandler sårbare arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold.

Hensynet til naturmangfoldet skal avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Retningslinje: Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på viktige sentrumsnære naturområdet, kulturlandskapet, samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmede arter i Norge med Norsk svarteliste 2012» bør unngås i grønnstrukturen. Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

1.7.5 Sikkerhet mot naturskade

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

Flom og overvann

For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVE's retningslinjer. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand (stormflo). Ny bebyggelse skal ikke anlegges med lavere golvnivå enn kote +3 m.o.h. (NN2000). For naust skal delen av naustet som ligger under kote +3 ha materialbruk og bygningsfysikk som tåler og legger til rette for tørking etter at bygningsmassen har vært utsatt for fukt. Eventuelle tekniske installasjoner og føringer må etableres over kote +3.

Ved nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger.

Rasfare

Innenfor areal med registrert kvikkleire, eller andre områder med marine avsetninger der en har grunn til å tro at kvikkleire kan forekomme skal det foreligge en geoteknisk vurdering før tiltak kan settes i gang. Ved tiltak i områder med potensiell stein- eller snøskredfare skal det foreligge en ingeniørgeologisk vurdering før tiltak settes i gang.

1.8 Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8)

1.8.1 Generelle utredningskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets sjekkliste for planbeskrivelse legges til grunn for planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. For reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredningen omfatte relevante rammer gitt i Vedlegg IV i forskrift om konsekvensutredninger.

1.8.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres, iht. PBL § 4-3, ved utarbeidelse av planer for utbygging. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder skal legges til grunn.

1.8.3 Trafikksikkerhet

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafikk-sikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafikksikre og attraktive snarveger/ gang- og sykkelforbindelser til leke- og aktivitets-områder.

1.8.4 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Statens stråleverns veileder «Bolit nær høyspentanlegg» skal legges til grunn for detalj-planlegging.

1.8.5 Barn og unge i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Plan-prosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivaretatt.

1.8.6 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen vil bl.a. være å tilrettelegge for gående og syklende, sikre tilgang til grøntarealer og tilrettelegge for fysisk aktivitet. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

1.8.7 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. KRÅD's veileder «Tryggere nærmiljøer» skal legges til grunn for planarbeidet.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

Gjelder generelt for all bebyggelse innenfor planområdet hvor ikke reguleringsplan eller særskilte bestemmelser gjelder foran

2.1 Boligbebyggelse

Generelle krav til utnytting, byggehøyde og takform gjelder for eldre boligområder uten gyldig reguleringsplan. For nye boligområder med plankrav vil disse forholdene avklares i ny eller eksisterende plan.

2.1.1 Utnyttelsesgrad

For utbygging som ikke berøres av gjeldende reguleringsplan eller plankrav gjelder følgende:

Sone 1:

- Minimum 3 boenheter per dekar

Sone 2:

- Enebolig/enebolig med sekundærleilighet. Maks 40 %-BYA.
- Flermannsbolig med inntil 4 boenheter. Maks 50 % BYA
- Rekke-/kjedehus og leilighetsbygg med mer enn fire boenheter: Maks 65 %-BYA.

Sone 3:

- Maks bebygd areal = 300 m²-BYA.

Områdene B_F1, B_F3, B_F4, B_F5 kan benyttes til eneboliger, flermannsboliger/leilighetsbygg.

Område B_F2 skal benyttes til leilighetsbygg med minimum 4 boenheter per dekar.

Frittliggende garasje/ uthus kan innen alle sonene oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m². Fellesgarasjer for flere boenheter tillates med større areal forutsatt at en holder seg innenfor tillatt tomteutnytting.

2.1.2 Høyde

Boligbebyggelse med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,0 m og maksimal mønehøyde på 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Garasje/ uthus med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

2.1.3 Takform/ byggeskikk

Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger.

I områder med eneboligbebyggelse skal ny bebyggelse plasseres og utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

2.1.4 Tilpasning terreng

Boligområde B_F1 ligger i bratt terreng. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal nye vegger og tomter legges slik at man unngår store skjæringer og fyllinger.

Boligområde B_F3 ligger tilgrensende Storbjørkåsen massetak. Ved utarbeidelse av detaljregulering for området skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte mot byggeområder som grenser til Storbjørkåsen massetak.

2.1.5 Mangfold av boligtilbud

Retningslinje: Det bør innenfor planområdet legges til rette for en variasjon av boligtyper og leilighetsstørrelser.

2.1.6 Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor sone 1 skal min. 30% av boligene ha tilgjengelig boenhet.

Retningslinje: Områder innen sone 1 og sone 2 som på grunn av nærhet til sentrumsfunksjoner og topografi/ fremkommelighet er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha høyest mulig andel. En tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.2 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger innenfor planområdet. Eksisterende godkjent fritidsbebyggelse kan fornyes og utvides innenfor rammene av følgende bestemmelser:

2.2.1 Fritidsboliger

Fritidstomter kan bebygges med inntil 200 m²-BYA.

Maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 4,0 og 6,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Er det vei frem til fritidsboligen skal det avsettes minst 1 parkeringsplass som inngår i beregningsgrunnlaget.

2.2.2 Naust

For BFR-1 Litjbjørkneset gjelder følgende bestemmelse:

Naust skal bygges i rekke med maks avstand 1,5 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter. Naust tillates ikke større enn 40m².

Tomter til eksisterende naust tillates fradelt inntil 0,25 daa.

Naust skal ha tradisjonell byggestil med saltak med mellom 20 og 45 grader. Maksimal gesims- og mønehøyde for naust skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Naust tillates ikke større enn 40 m² – BYA.

2.3 Sentrumsformål

2.3.1 Formål

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet i Kolvereid. Innenfor arealkategorien «sentrumsformål» er det tillatt med utbygging til følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/ overnatting og bevertning, herunder nødvendige grønt- og trafikkarealer til bebyggelsen.

Det tillates ikke boliger i 1.etg mot Sentrumsgata. Det tillates heller ikke høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) i fasaden mot Sentrumsgata.

Retningslinje: Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsområdet.

2.3.2 Utnyttelsesgrad

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA, under forutsetning at generelle krav til leke/ uteoppholdsareal, jfr. pkt. 1.6.4, oppfylles. Minimum 3 boenheter per dekar.

2.3.3 Høyde

Maksimum gesims-/ mønehøyde 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer). Ny bebyggelse skal ha minimum gesimshøyde 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.4 Varelevering

Retningslinje: Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafikk sikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Ved søknad om tiltak vil det kreves situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.

2.4.1 BOP 1 og BOP 6 og BOP_F2 Barnehager

Området skal nyttes til barnehage og tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barns lek og uteaktiviteter.

Minimumsareal til lek og uteopphold skal være 24 m² pr barn over 3 år og 32 m² pr barn under 3 år og utformes i samsvar med «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet).

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA under forutsetning av at krav til uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkering oppfylles.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.4.2 BOP 2 – og BOP_F1 Kolvereid kirke

Område BOP2 skal benyttes til offentlig kirkebygg.

Innenfor området BOP_F1 tillates offentlig parkeringsplasser og servicebygg i forbindelse med drift av Kolvereid kirke og kirkegård. Alle nye tiltak innenfor området skal tilpasses og harmonere med kirkebygget. Mindre servicebygg kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 6,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tomteutnyttelse for begge områdene er 80 %-BYA.

2.4.3 BOP 3 – skoler og idrettshaller

Området skal nyttes til offentlige skole- og idrettsbygg, med tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barn og ungdoms lek og uteaktiviteter.

Minimum egnet uteoppholdsareal (MUA) skal være 10 000 m², og økes til 15 000 m² dersom totalt antall elever på området overstiger 300. Inntil halvparten av uteoppholdsarealet kan dekkes av tilgrensende areal avsatt til kombinasjonsformål offentlig og privat tjenesteyting/idrettsanlegg.

Bygninger bør ikke oppføres høyere enn inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinje: I forbindelse med skole må det sikres eget areal for av- påstigning fra busser og privatbiler. Det må legges vekt på at trafikk til og fra området kanaliseres til veger som har kapasitet til den økte trafikken. Busstrafikken bør legges til Idrettsvegen med innkjøring fra øst og utkjøring mot vest og nord fremfor å trekke bussene inn i Sentrumsgata.

2.4.4 BOP 4 – Rådhus og kulturhus

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg og kulturhus.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 15,0 m målt til planert terreng ved bygningens høyeste fasade.

2.4.5 BOP 5 Helse- og omsorgsbygg

Området kan nyttes til offentlige og private bygninger for helse og omsorg.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 12,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.4.6 BOP 7 - Gamle skoletomta

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.5 Råstoffutvinning

2.5.1 BRU – Storbjørkåsen

All uttak, drift og etterbehandling i området avsatt til massetak skal skje som angitt i driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Der reguleringsplanen for uttaket fraviker fra kommunedelplan, gjelder kommunedelplanen foran.

Arealer øst for Bjørkåsveien skal ved avsluttet steinuttak tilbakeføres som grøntareal og inngå som utvidelse av GF2. Arealene på vestsiden av vegen skal ved avsluttet uttak ha formål LNF(R).

2.5.2 BRU_F1

Området for framtidig massetak. Åpning av nytt massetak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan som også inneholder plan for etterbehandling.

2.6 Næringsvirksomhet

2.6.1 Formål

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet. Innenfor område BN7 og BN_F1 tillates i tillegg forretning (plass- og transportkrevende handel). For framtidige næringsområder (BN_F1 og BN_F2) skal det utarbeides detaljreguleringsplaner før områdene bebygges.

Områdene skal bebygges med minimum BYA = 50%

Retningslinje: Innenfor område BN1-BN9 kan det ved søknad om tiltak bli krevd situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.

2.6.2 Område BN1, BN2, BN3, BN4, BN5, BN6, BN7 – Leirvikmyra

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.6.3 Område BN8 - Storbjørkåsen

Tomten kan bebygges med inntil 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng

2.6.4 Område BN9 og BN_F4 Moen Marin

Tomtene kan bebygges med inntil 90 %-BYA.

Bygninger nord for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 23,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Området sør for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimum høyde for kraner settes lik kote + 40 (NN2000)

2.6.5 Område BN10 – Storvika

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.6.6 BN_F1

Fremtidig næringsområde der det tillates forretning (plass- og transportkrevende handel).

Omlegging av flyttelei for rein skal være godkjent av Landbruks- og matdepartementet før oppstart av planarbeid for området.

2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.7.1 Område BKB1 og BKB2

Områdene kan benyttes til bolig-, forretning- og/eller kontorformål.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims./mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinje: Ny bebyggelse skal fortrinnsvis være i 2 etasjer.

2.7.2 Varelevering

Retningslinje: ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuell kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak

2.7.3 Område BKB_F1

Området er avsatt til idrettsanlegg/offentlig- og privat tjenesteyting. I området tillates bebyggelse, opparbeidede utearealer og parkering som fremmer bruken av området som aktivitetspark, idrettsanlegg og skoleområde.

Idrettsanlegg skal opprettholdes, men plassering kan endres innenfor området gjennom reguleringsplan.

2.8 Fritids og turistformål

2.8.1 Formål

Området BFT kan benyttes til campingplass med mindre campinghytter for utleie, oppstillingsplasser for campingvogn og bobil, samt tilhørende servicebygg.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRA-STRUKTUR

3.1 Kommunalteknisk anlegg

Det kan etableres bebyggelse og anlegg i tilknytning til utslipps- og renseanlegg for kloakk. Maks 50 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 Havn

Innen området tillates trafikk, oppankring og øvrig virksomhet knyttet til industridriften på land. Også mer permanent oppankring og installasjoner som er nødvendig for industridriften, som f.eks. flyte-dokk tillates.

3.3 Kjøreveger

- Veger angitt i plankartet som «Hovedveg» er fylkesveg 770.
- Veger angitt i plankartet som «Samleveg» er fylkesveg 528 og kommunale veger.
- Veger angitt i plankartet som «Atkomstveg» er private veger.

Gjeldende byggegrense mot offentlig veg er angitt i pkt. 1.6.1.

3.3.1 Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler til offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av vegmyndighetene. Rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn for vurdering av avkjørsler fra fylkesveg.

3.3.2 Frisikt

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg og gateutforming». Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

3.3.3 Gang-sykkelveg

Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett), turtraseer og snarveger.

4 GRØNNSTRUKTUR

Alle områder vist som grønnstruktur innenfor planområdet skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og skjøttet på tilfredsstillende måte.

Retningslinje: Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen mm. må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg o.l. skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

4.1 Turdrag

Innenfor området tillates opparbeidet tursti/ lysløype.

4.2 Friområde

Område GF - Litjbjørkneset

Området er avsatt til offentlig badeplass- og rekreasjonsområde. Innenfor området tillates etablert mindre bygg inntil 30 m² i 1 etasje. Eksempler på bygg som kan tillates er toalett, omkleddingsrom, gapahuk, baderampe o.l. Bygg og konstruksjoner innenfor området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Område GF2 – Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion, aktivitetsløype og parkering. Nødvendig bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjent søknad.

Område GF_F1 Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1.1 Formål

Innen LNF(R)-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring som landbruk, reindrift, fiske, akvakultur, samt anlegg for å sikre ferdsel til sjøs. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram Veileder H-2401 «Garden som ressurs».

Eksisterende godkjent bebyggelse for andre formål kan fornyes og utvides innenfor rammene av bestemmelsenes punkt 2.1 og 2.2 med underpunkter.

Retningslinje: Tiltak skal ikke være til hinder for utøvelse av reindrift, eller vesentlig berøre flytt-/trekkleier eller andre viktige områder for reindriften. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftsinteresser, bør uttalelse fra berørt reindbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

5.1.2 Dispensasjoner

Retningslinje: Ved vurdering av dispensasjonssøknader for ny bolig eller næringsbebyggelse i LNF(R) – områdene skal det legges vekt på jordvern, og at tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse/ inngrep.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1.1 VS - småbåthavn

Innenfor området tillates det etablert småbåthavn med tilhørende installasjoner. Alle tiltak i sjø som; utfyllinger, kaier, legging av ledning/ rør, flytebrygger etc. skal avklares i forhold til Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven før tillatelse kan gis.

6.1.2 VFR – Friluftsområde i sjø - Litjbjørkneset og Kolvereidvågen

Innenfor området tillates det ikke etablert anlegg eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk for allmenheten som bade og rekreasjonsområde. Mindre badeplattformer kan tillates.

6.1.3 VFFFN – Områder for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur

Innen området tillates ikke etablering av akvakulturanlegg.

Ordinært vedlikehold av eksisterende brygger er unntatt søknadsplikt.

Utvidelse av eksisterende brygger og etablering av nye bryggeanlegg krever detaljert reguleringsplan.

7 HENSYNSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner - H 370

Innenfor angitt fareområde for høyspentledning tillates ikke nye bygninger. For plassering av nye boliger nær faresonene vises det til bestemmelsenes pkt. 1.8.4.

7.2 Sone med angitte særlige hensyn - H 520

Innen området markert med hensynsone for reindrift (flyttlei), tillates ikke etableringa av nye bygninger eller anlegg som er til hinder for bruk av arealet som flyttlei for tamrein.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner – H 730

Automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkl. sikringssonen, og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som nevnt i kulturminnelovens § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse.

7.4 Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde - H 910

7.4.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Planområdene er vist på plankartet som hensynssone etter § 11-8 f.

* For Plan ID 1987-001 og 2004-002 som berører Sentrumsgata gjelder kun plankartet. Bestemmelser i kommunedelplanen går foran bestemmelser i reguleringsplanene der det er avvik.

* For Plan ID 1999-001 gjelder kommunedelplanen foran bestemmelser og plankart der det er avvik.

Plan ID	Vedtak	Endret	Plannavn	Plantype
1987-001	1998-07-02		Kolvereid Sentrum – Del 1 - forretningsområde	Detaljreg. plan
1998-001	1998-03-26		Odden-Rønningen	Detaljreg. plan
1999-001	1999-09-09		Storbjørkåsen massetak	Detaljreg. plan
2000-001	2000-02-17	2008-09-03	Brekkabakken Etappe 1	Detaljreg. plan
2000-002	2000-09-21		Langmyra	Detaljreg. plan
2004-002	2004-06-10		Kolvereid Torg	Detaljreg. plan

2008-001	2008-04-02		Kolvereid familiecamping	Bebyggelsesplan
2012-001	2012-03-08		Øvre Brekka	Detaljreg. plan
2012-002	2012-12-12		Boliggruppe ved Bjørkåsvegen	Detaljreg. plan
2013-001	2013-02-18		Innfarten	Detaljreg. plan
2014-001	2014-08-05		Del av Kolvereid sentrum - Bjørkåsvegen 14	Detaljreg. plan
2017-012	2017-03-09		Kolvereid sentrum Bakkalandet	Detaljreg. plan
2017-002	2017-06-22		Rønningsmyra boligfelt	Detaljreg. Plan
2018-008	2018-06-21		Hagan steinbrudd	Detaljreg.plan



Nabolagsprofil

Sentrumsgata 10 - Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kolvereid 2 min
Linje 660, 665, 761, 762, 763 0.2 km

Rørvik lufthavn Ryum 27 min

Skoler

Kolvereid skole (1-10 kl.) 7 min
402 elever, 26 klasser 0.5 km

Val videregående skole 18 min
100 elever, 7 klasser 16.5 km

Ytre Namdal videregående skole 26 min
350 elever, 22 klasser 22.3 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Bjørkåsvegen 2 4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

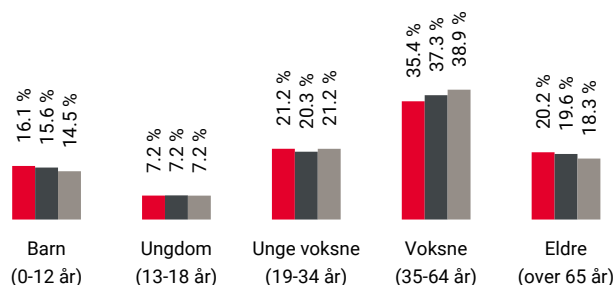
Godt vennskap 74/100



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) 8 min
38 barn 0.7 km

Kolvereid barnehage (1-5 år) 12 min
118 barn 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kolvereid 2 min
Post i butikk 0.2 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

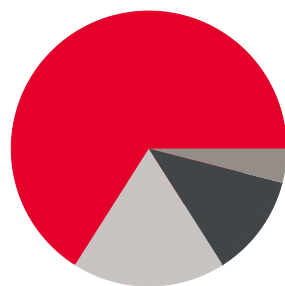
Sport

⚽ Nærøyhallen 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Kolvereid sentralidrettsanlegg 2 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.2 km

🚴 Fysioterapi & Trening 5 min 🚶

Boligmasse



66% enebolig
12% rekkehus
4% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Havnesenteret

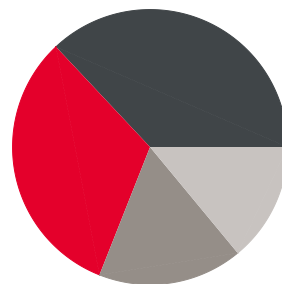
25 min 🚗



Apotek 1 Nærøy

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

Kolvereid
Nærøysund kommune
Norge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sentrumsgata 10
7970 KOLVEREID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre