



aktiv.

Prærievegen 27A, 7802 NAMSOS

**Vestre havn - Andelsleilighet i
1.etasje med 2 soverom. Heis og
parkeringskjeller.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 178 426,-
Total ink omk.: Kr 2 878 426,-
Felleskostn.: Kr 8 948,-
Selger: Frank Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 76/83 kvm
Tomtstr.: 3185 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1811
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1706250064

Din neste bolig!

Sentral beliggenhet i maritimt miljø med gangavstand til sentrum og butikker. Område består av nyere boliger og leiligheter.

Leiligheten har normal standard fra byggeår og framstår som pent brukt. Det har kun vært en eier siden den var ny. Det er heis og parkeringskjeller i blokka.

Inkludert i felleskostnadene renter og avdrag fellesgjeld, drift, vaktmestertjenester, renholdstjenester, kommunale avgifter, festeavgift, vedlikehold samt energi i fellesareal. Det er IN-ordning i Borettslaget, som gir muligheter for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. (Det betales kun avdrag på lån kr 25 684,-).

Inneholder

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

I tillegg er det biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller og bod på ca. 7 kvm.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Grong sparebank	30
Nabolagsprofil	31
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Midlertidig brukstillatelse	54
Vedtekter	57
Husordensregler	65
Boligopplysninger TOBB	69
Innkalling ordinær genr.samling 2025	72
Protokoll ordinær genr.samling 2025	102
Innkalling ekstra ordinær genr.samling 2025	107
Protokoll ekstraordinær genr.samling 2025	108
Protokoll ordinær genr.samling 2024	111
Tensio	115
Energiattest	116
Reguleringsplan	119
Reguleringsplan naboeiendom	120
Budskjema	127

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3185 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med noe plen og beplantning. Gangsti og gjesteparkering.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i maritimt miljø og gangavstand til sentrum og butikker. Område består av nyere boliger og leiligheter.

Adkomst

Enkel adkomst med heis opp fra parkeringskjeller. Inngang til leiligheten fra svalgang i 1. etasje/bakkenivå.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i en lavblokk oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Det registreres en skjevhet i rekkverket på balkongen.

Anbefalte tiltak: Avviket bør lukkes.

Vinduer og dører

Oppsummering: Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ufullstendig beslag under skyvedør.

Anbefalte tiltak: Avvik bør lukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres enkelte sprekker / glipper mellom gulvlist og gulv på stue.

Anbefalte tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Elektrisk

Oppsummering: Det er ikke fremlagt dokumentasjon / samsvarserklæring fra E-nor installasjon på det etablerte anlegget.

Anbefalte tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering: Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på

anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke

eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres

ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på

tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjonseller sikkerhetsrisiko. Det er riss i emalje på en veggflis over gulv i dusjsonen. Det er krymp/glipper i silikonfuger mellom gulvflis og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater: Det bør påføres nye silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer / avløp til vaskemaskin.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Ventilrist og ventilasjonskanal bør rengjøres.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløssæter, datert 05.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
Kjeller: Bod.

Standard

1. etasje

Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

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

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

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

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

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

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.

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

Hvitevarer

Hvitevarer i leiligheten under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber/altiboks fra NTE. Kostnaden er grunnpakke er inkludert i felleskostnaden.

Parkering

Vestre Havn Borettslag har 29 faste p-plasser i parkeringshus, merket med andelsnummer. I tillegg har laget 6-7 gjesteplasser utendørs.

I hht. husordensregler:

Hver leilighet er tildelt en parkeringsplass i parkeringskjeller, og denne er å definere som biloppstillingsplass for leiligheten og skal benyttes. Andelseiere som har en bil nr. to - kan benytte Borettslagets parkeringsareal ute, men ikke gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP1119771

Diverse**LÅNEOPPTAK**

Styret har i møte 12.01.25 vedtatt låneopptak stort kr 800 000,- på grunn av nye opplysninger vedr. forsikringsdekning av utførte utvendige reparasjonsarbeider og forventet etterarbeid til våren.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver 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.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe på stue/kjøkken. Varmekabler i gulv på bad.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 1 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 693 717

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 774 868

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 8.948,- pr. måned inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, drift, vaktmestertjenester, renholdstjenester, kommunale avgifter, festeavgift, vedlikehold samt energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Felleskostnad drift: kr. 4 688,-

Felleskostnad renter (lån 25 684,-) kr. 136,-

Felleskostnad avdrag (lån 25 684,-): kr. 444,-

Felleskostnad renter IN 2 (lån 1 152 742,-): kr. 3 076,-

Tilleggsytelser:

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 604,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 948

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag (lån 1 152 742,-) som forfaller til betaling 15.10.2026 utgjøre ca kr 1 911,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 178 426

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 3.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 376

Saldo per 27.05.2025: kr. 26 842 000,-

Andel av saldo: kr. 1 152 742,-

Første termin: 15.10.2016. Neste avdrag: 15.10.2026 (siste termin 15.09.2056)

Fastrente til 2.9.2026, avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.10.2026 utgjøre ca kr 1 911,00 per måned for denne boligen

Långiver: Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 27.05.2025: kr. 753 297,-

Andel av saldo: kr. 25 684,-

Første termin/første avdrag: 13.02.2025 (siste termin 13.01.2030)

Inngått avtale om IN-ordning

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN:

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

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

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

forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Andel fellesformue

Kr 3 012

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vestre Havn Borettslag

Organisasjonsnummer

992621974

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Borettslaget består av en bygning med totalt 29 andeler.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse

av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ved benyttelse av forkjøpsrett må det betales et gebyr til TOBB på kr. 8.213,-

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt uten at det søkes styret i Borettslaget om godkjenning. eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på Borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1811 i Namsos kommune. Andelsnr. 7 i Vestre Havn
Borettslag med orgnr. 992621974

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1811:

30.05.2008 - Dokumentnr: 439477 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Årlig festeavgift: NOK 87 000

Gjelder fra dato: 29/04-2008

Tomteverdi: NOK 3 350 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

21.06.2007 - Dokumentnr: 4021 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 60 400

Tomteverdi kr 3.400.000,-

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2007 - Dokumentnr: 1227 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1400

01.01.2018 - Dokumentnr: 48721 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1811

01.01.2020 - Dokumentnr: 408866 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1811

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.04.2008. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeider: Utomhusarbeider som plen- og asfaltarbeider

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.2008.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Solsiden boligområde" i Namsos datert 27.01.2005 kan sees hos megler.

Melding fra Namsos kommune vedr nabotomt:

Naboeiendom Sagtunet 1-19 og 65/1903 omfattes av reguleringsplan for Solsiden boligområde B3, vestre havn, vedtatt 14.06.2012.

Det vil nok med tiden komme mer bebyggelse på dette området. Det foreligger godkjent byggetillatelse på nabotomt mot Strandvegene B3-3. Boligblokk på total 3 etasjer. Denne reguleringsplanen ligger som vedlegg i salgsoppgave.

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

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

1 700 000 (Prisantydning)

1 178 426 (Andel av fellesgjeld)

2 878 426 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 878 426 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 886 326 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 889 126 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
3 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr TOBB
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
3 400 Utlegg fotograf
4 525 Utlegg opplysninger TOBB
Utlegg tilstandsrapport (Kampanje ut mai) Faktureres kunde direkte
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 101 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato 13.06.2025







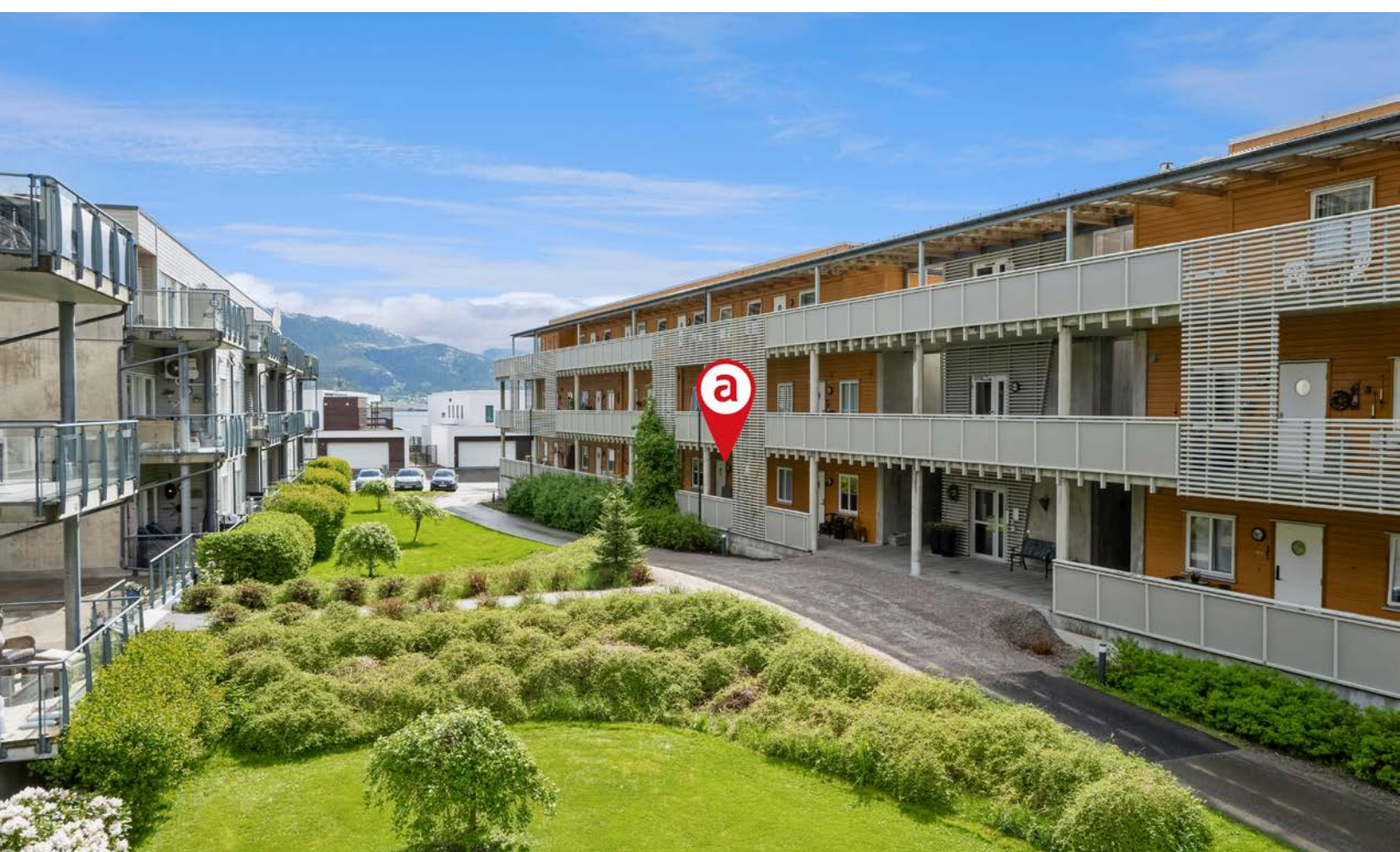






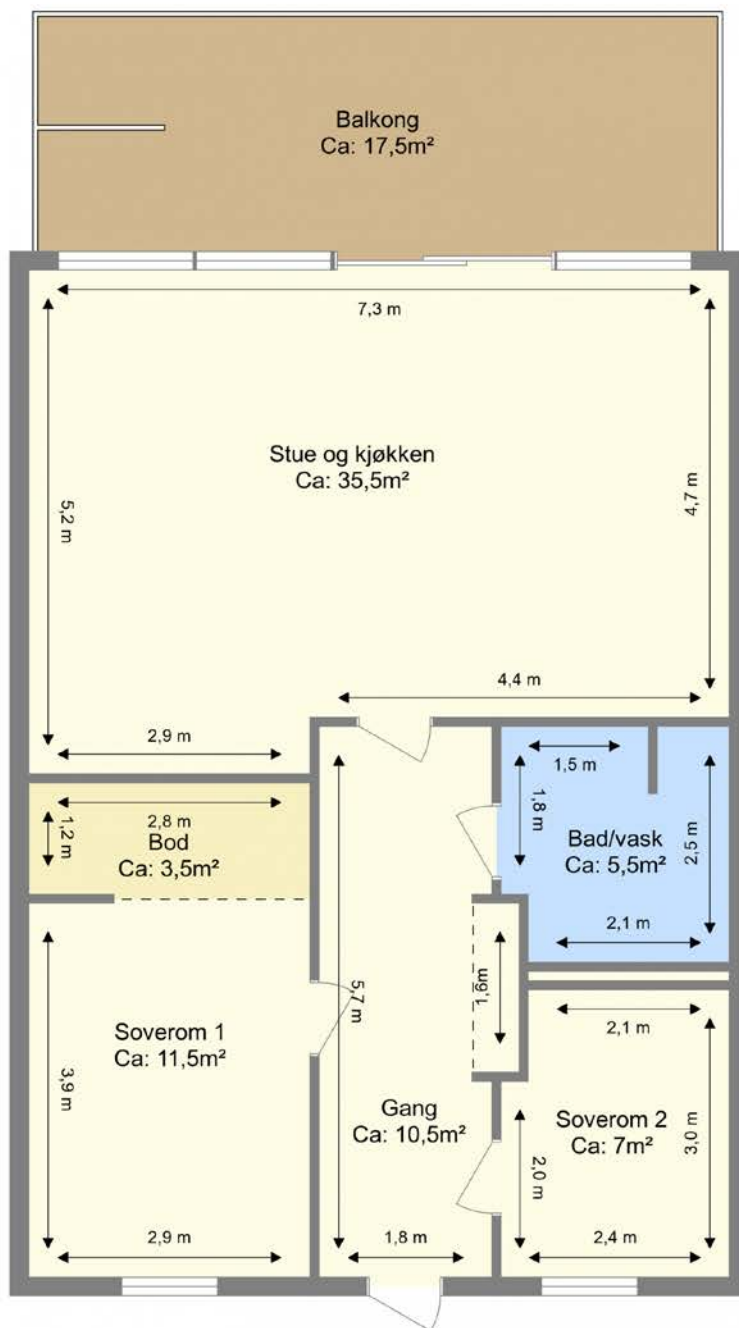






Prærievegen 27A

1. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 971 65 999
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 901 47 385
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 84 310
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 911 61 462
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 02 218
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 06 663
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 466 38 585
lew@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Nabolagsprofil

Prærievegen 27A - Nabolaget Lavika vest/Prærien midtre - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

HaBu	6 min	0.5 km
Linje 609, 665, 782		
Namsos lufthavn	11 min	

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	10 min	0.8 km
217 elever, 12 klasser		
Namsos barneskole (1-7 kl.)	6 min	2.6 km
189 elever, 12 klasser		
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2.4 km
245 elever, 17 klasser		
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	2.9 km
155 elever, 14 klasser		
Olav Duun videregående skole	9 min	3.6 km
852 elever		

Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	9 min
Samfunnshuset	15 min

«Er kun et steinkast unna alle fasiliteter i byen. Kino, hotell, utesteder, butikker, skoler, barnehager og fritidsområder!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

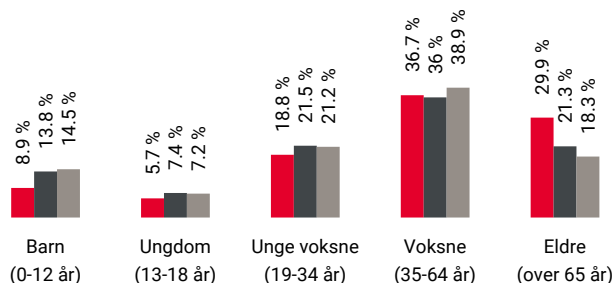
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lavika vest/Prærien midtr...	836	491
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	17 min	1.5 km
41 barn		
Vestbyen barnehage (1-5 år)	18 min	1.5 km
22 barn		
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	4 min	1.7 km
41 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Coop Extra Verftsgata	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

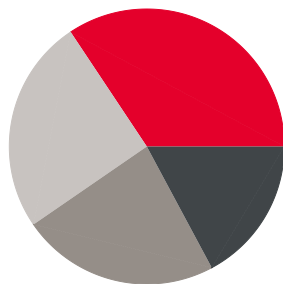
⚽ Lissmoen ballbane 9 min
Ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 9 min
Fotball 0.7 km

🚲 Care Namsos 18 min

🚲 Træn Namsos 21 min

Boligmasse



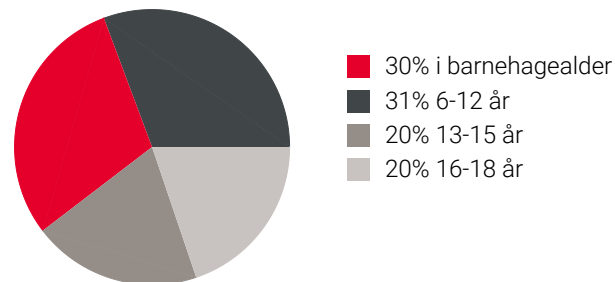
34% enebolig
17% rekkehus
23% blokk
25% annet

Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter 12 min

🏪 Apotek 1 Namsos 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

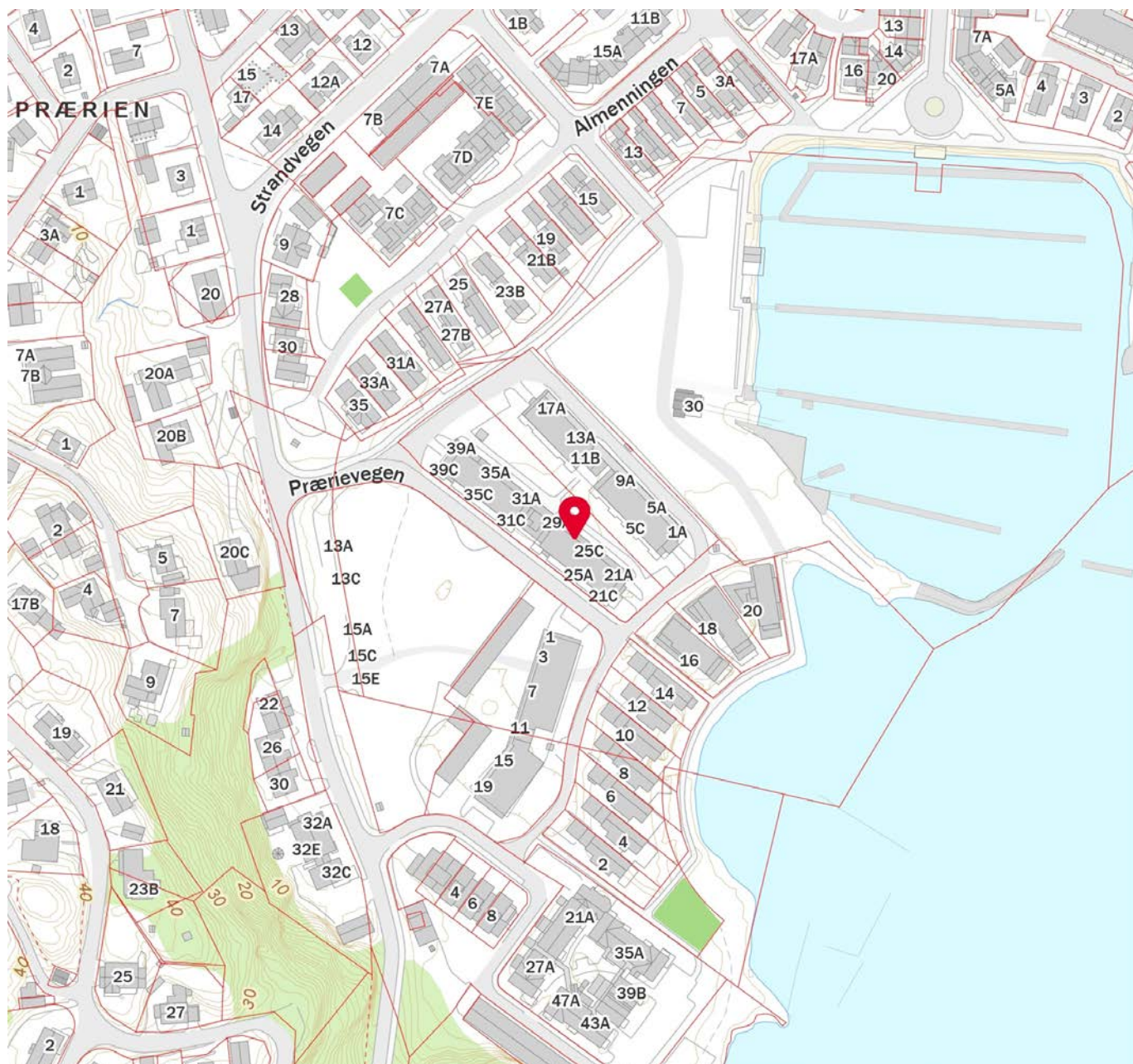
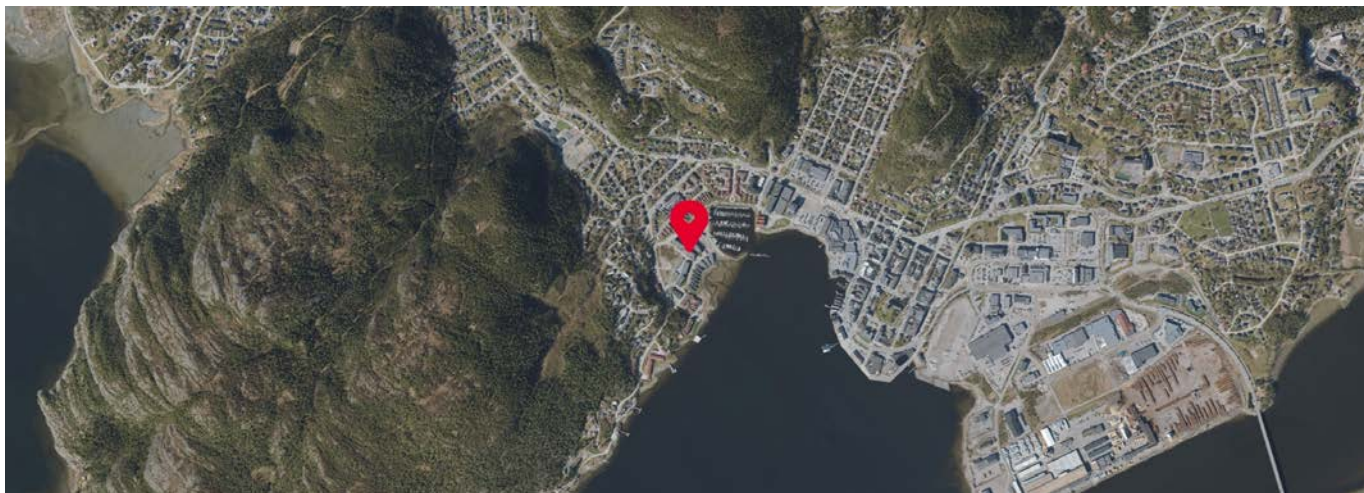


0% 49%

■ Lavika vest/Prærien midtre
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Vedlegg

Prærievegen 27A 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 83 m²

BRA-i: 76 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32276>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres en skjevhet i rekkverket på balkongen.

Anbefalte tiltak

Avviket bør lukkes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under skyvedør.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres enkelte sprekker / glipper mellom gulvlist og gulv på stue.

Anbefalte tiltak

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / samsvarserklæring fra E-nor installasjon på det etablerte anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det er riss i emalje på en veggflis over gulv i dusjsonen. Det er krymp/glipper i silikonfuger mellom gulvflis og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør påføres nye silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer / avløp til vaskemaskin.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilrist og ventilasjonskanal bør rengjøres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **VESTRE HAVN BORETTSLAG**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Svein Brøndbo**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Prærievengen 27A, 7802 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1811	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2008 - Midlertidig brukstillatelse					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en lavblokk oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
1. etasje	76	76	0	0	17
Totalt m²	83	76	7	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	7	0	7		1 bod.
1. etasje	76	72	4	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.	1 bod.
Totalt m²	83	72	11		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med impregnerte terrassebord og rekkverk i glass. Det er etablert fall på balkongdekke ut mot slisse/avrenningsrenne ved rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres en skjevhet i rekkverket på balkongen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avviket bør lukkes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør og skyvedør med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det er ufullstendig beslag under skyvedør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik bør lukkes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Etasjeskille er et hulldekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Det registreres enkelte sprekker / glipper mellom gulvlist og gulv på stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres. Løs folie på endevend i benkeplater ved utsparing for komfyr bør utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 22.04.2008. Ferdigattest datert 11.11.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannrør i plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert automatisk strømmåler.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / samsvarserklæring fra E-nor installasjon på det etablerte anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service ble utført i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2007	
Størrelse	
115 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Det er etablert balansert ventilasjon med varmegjenvinner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service utført i 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det var ikke mulig / tilrettelagt for demontering av deksel for adkomst til filter.	
Filter i ventilasjonsaggregatet bør skiftes.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det er riss i emalje på en veggflis over gulv i dusjsonen. Det er krymp/glipper i silikonfuger mellom gulvflis og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør påføres nye silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Badet er utstyrt med 2 plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer / avløp til vaskemaskin.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilrist og ventilasjonskanal bør rengjøres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjsonen uten å registrere symptomer på fuktskader i hulltakingen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250064	
Selger 1 navn	
Heidi Berger	
Gateadresse	
Prærievegen 27A	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7802
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Frank Olsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250064

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er takstert og gått igjennom med tidligere borettslagsleder.

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 nedstigende 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Berger	761d600ccc291e3eac86b a1b814505e0182d3f20	11.06.2025 10:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250064

- 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>



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling

Arcon Prosjekt AS

Postboks 224

7801 Namsos

Deres ref:

Vår ref:

2007/1768-10

Saksbehandler:

Kjeld Erik Sandbakken

Dato:

22.04.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99

Byggested:	Vestre havn, 7800 Namsos	Gnr/Bnr:	65/1811
Tiltakshaver:	BPMN eiendom as	Adresse:	Postboks 427, 7801 Namsos
Ansvarlig søker:	Arcon Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 224, 7801 Namsos
Tiltakets art:	28 leiligheter	Bruksareal:	

Tidligere tillatelser i saken:

Rammetillatelse datert 09.09.06,
Igangsettingstillatelse 1 datert 04.12.06
Igangsettingstillatelse 2 datert 12.04.07
Igangsettingstillatelse 3 datert 07.09.07

Gjelder: Byggetrinn 2 "Nye Vestre havn"
Byggested: Vestre havn, 7800 Namsos
Tiltakshaver: Byggpartner Midt Norge Eiendom as

Viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt fra ansvarlig søker SØK Arcon Prosjekt as den 18.04.08 med vedleggene; oversendelsesbrev datert 18.04.08, ferdigmelding datert 18.04.08, oversikt over søknader i byggetrinn 2, oversikt over gjenstående arbeider, framdriftsplan for gjenstående arbeider, kontrollerklæring fra BPMN datert 18.04.08, søknad om ansvarsrett fra Reber Scindler Heis AS datert 15.01.08, kontrollerklæring og kontrollplan fra Reber Schindler Heis AS datert 15.01.08

Gjenstående arbeider: Utomhusarbeider som plen- og asfaltarbeider

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til september 2008.

Totalentreprenør Byggpartner Midt Norge AS har, ved kontrollerklæring på vegne av de kontrollansvarlige bekreftet at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse av bygning tilknyttet byggetrinn 2 "Nye Vestre havn", jfr. §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Postadresse
Serviceboks 1006
7809 Namsos
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsenstgt. 4, 7800 Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217271

Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 7855.05.17034
Org.nr 974 777 614

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. ***Det skal innsendes kontrollerklæringer fra samtlige kontrollerende for utførelsen ved anmodning om ferdigattest.***

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2007/1768.

Med hilsen
Namsos kommune

Helge Guntvedt
Leder byggesak, kart og oppmåling

Kjeld Erik Sandbakken
saksbehandler

Kopi:

Reber Schindler Heis AS	Postboks 126	4702	Vennesla
Birger Pedersen AS	Th Sommerschildsgate 5	7800	Namsos
Bjørn Seem AS	Postboks 64	7871	Grong
Br. Tisløv AS	Digernesveien 20	7820	Spillum
Byggmester Kjølstad AS		7977	Høylandet
Byggmestern Tranås AS	Skogstien 5	7800	Namsos
Byggpartener Midt Norge Eiendom AS	Postboks 427	7801	Namsos
Byggpartner Midt Norge AS	Postboks 427	7801	Namsos
E-Nord Installasjon AS	Verftsgata 16	7800	Namsos
Glømmen Entreprenør AS	Akslastien 1	7820	Spillum
Grunn og Betong AS	Postboks 32	7864	Overhalla
Nordenfjelske Spunt å Peleservice AS	Leirfossveien 23	7491	Trondheim
Overhalla Cementvare AS	Skogmo	7863	Overhalla
Planconsult VVS AS	Verftsgata 11	7800	Namsos
Rambøll Norge AS	Kongens gate 27	7713	Steinkjer
Ryjord AS Nord	Kongensgate 28	7713	Steinkjer
Skage Blikk å Bilglass AS		7860	Skage i Namdalen

Vedtekter

for Vestre Havn Borettslag, org nr. 992621974

**tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.03.2008, sist endret den 13.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Havn 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

- (1) Borettslaget ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dog kan andelseier overlate bruken til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (kortidsutleie).

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, ventilasjonsanlegg, 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, ventilasjonsanlegg, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Andelseier har anledning til å nedbetale sin andels fellesgjeld.

Andelseier plikter da å betale felleskostnader til borettslaget til dekning av vedlikehold, drift og lignende av borettslaget. Dekning av borettslagets forpliktelser i forbindelse med opptak av ny gjeld i etterkant av andelseiers nedbetaling av fellesgjeld, vil komme som en del av felleskostnadene. Denne nye andelen av fellesgjeld kan innbetales på vanlig måte.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Vestre Havn Borettslag

HUSORDENSREGLER

Velkommen til borettslaget vårt.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av andelseiernes egen evne til å omgås med mennesker, og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husreglene laget. Husordensregler for Vestre Havn Borettslag er utarbeidet på grunnlag av generelle husordensregler for borettslag og vedtektene for borettslaget.

1. Ansvar – omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Fellesanlegg – lekeplasser – dyrehold – parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre deler av fellesanlegget. Skader påfører Borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Husdyr er ikke tillatt uten at det søkes styret i Borettslaget om godkjenning. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på Borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Lagring og oppbevaring av sykler, barnevogner mv. skjer på anviste plasser.

Hver leilighet er tildelt en parkeringsplass i parkeringskjeller, og denne er å definere som biloppstillingsplass for leiligheten - og skal benyttes.

Andelseiere som har en bil nr. to - kan benytte Borettslagets parkeringsareal ute, men ikke våre gjesteparkeringsplasser!

Bredde og lengde og høyde på bil begrenses av portens høyde og oppstillingsplassens oppmerking.

Vi henstiller til alle å parkere midt mellom markeringslinjene på sin biloppstillingsplass, og å ta hensyn til sine naboer.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for våre gjester.

Kjøring og parkering på gårdsplasser/ gangveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig lasting/lossing og tilbringertjeneste.



Vestre Havn Borettslag

Parkering langs Prærievægen er ikke lov grunnet bussruten som benytter veien og har holdeplass øverst i vegen.

Respekter skilting og lav fartsgrense i området.

Vask og reparasjoner av motorkjøretøyer i garasje eller på parkeringsplasser er ikke tillatt med unntak av dekkskifte og enkelt vedlikehold på motorkjøretøyet.

Diverse lekkasjer, uhell og søl av forskjellige væsker skal fjernes umiddelbart.

Hver andelseier plikter og har ansvar for å holde det rent og ryddig på sin anviste parkeringsplass og i parkeringskjelleren forøvrig.

Ved eventuell utleie av ubenyttet parkeringsplass skal styreleder og vaktmester orienteres.

3. Renhold av fellesarealer

Borettslaget kjøper tjenester som vask av fellesareal, snøbrøyting og sandstrøing.

Gressklipping av plenen utføres av robotklipper, endeplenene på bygget klippes av vaktmester. Renhold av garasjeanlegg og utearealene utføres av andelseierne på dugnad om våren. Det er tillatt å montere veggfeste for lagring av dekk evt. oppheng av takboks/skiboks på egen parkeringsplass.

4. Avfall og kildesortering

Matavfall kvernes i matkvernen av hver enkelt beboer, og alle er forpliktet til å holde denne i orden! Matavfall som ikke kan kjøres i kvernen (for eksempel kotelettbein og lignende) går i restavfall. Restavfall, papir, papp, og plastemballasje bringes til avfallshuset. Hver enkelt andelseier sørger for at spesialavfall, glassflasker ikke havner i restavfallet, men tar ansvar for å bringe det til nærmeste miljøstasjon eller til Spillum.

Returpunkt for glass/ metall/ batterier finnes på Rema eller i egen kontainer i båthavna.

FreteX har system for mottak av klær og sko mv. bl.a. ved Rema Rock City

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler eller miljøstasjon på Spillum.

Matavfall/søppelposer skal ikke oppbevares på svalgangen, da de tiltrekker seg fugler og andre uønskede dyr.

5. Mating av fugler

Mating av fugler eventuelt andre dyr er ikke tillatt i Borettslaget.

matrester som etterlates utendørs, kan trekke skadedyr (rotter, mus)

6. Parabolantenn

Borettslaget er tilknyttet fibernett så oppsett av parabolantenn er ikke tillatt.



Vestre Havn Borettslag

7. Frysebokser i kjellerboder C og D

Hver bod har en dobbel stikkontakt hvor uttak av strøm går på borettslagets fellesregning. Permanent strøm utover 1 fryseboks i kjellerboden må godkjennes av styret i Borettslaget.

8. Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkøvelse eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom Borettslagets styre og naboene har samtykket. Hvis man, på grunn av selskapelighet ut over kl. 23.00 må regne med litt mer støy enn vanlig på en kveld, bør nærmeste naboer varsles om dette.

Andelseier er ansvarlig for at selskapet ikke utvikler seg til sjenanse for andre.

Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring, sliping, må ikke foregå mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og i helgene.

Hoveddør og døren inn til mellomgang/kjeller skal alltid være låst samt at portene til parkeringskjeller alltid skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, i trapper eller ganger. Unngå å henge ut klær til tørk/lufting i helger og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper, blomsterkrukker ol. skal ikke oppbevares i trapperom. Etterlat ikke utstyr og lignende som ikke er i bruk, eller skal kastes i fellesrommene.

Fellesrommet i kjeller disponeres av styret og skal ikke brukes som lagringsplass av den enkelte beboer.

9. Bruk av leiligheten

Sett ikke opp markiser, plattinger, levegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Styret godkjenner rullgardin, persiennner, markiser, blomsterespalier mv. i ensfargede / nøytrale farger.

Utvendig fasadeendringer skal søkes via styret og godkjennes.

Blomsterkasser skal eventuelt festes på innsiden av rekkverket på balkongen for å unngå farlige situasjoner. Vis hensyn til naboen ved vanning av blomster planter.

Rengjøring og snømåking på balkong må varsles til naboen.

Borettslaget har bestemt felles plassering av varmepumper under balkongene 1. etasje. Styret må få informasjon om eventuell nyetablering.



Vestre Havn Borettslag

Det tillates enkel møblering på svalgang til egen leilighet forutsatt at adkomst til rømningsvei er fri.

Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt på balkonger grunnet brannsikkerheten og sjenanse for røykos.

Gass- og elektrisk grill kan tillates.

Bruk av kulegrill kan foregå på anviste plasser på utearealet.

Vis hensyn til naboene.

10. Plikter - mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og for å skape trives.

Øvrige retningslinjer er beskrevet i kjøpsavtale.

Utleier plikter å informere sine leietakere om disse reglene .

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er allikevel nødvendig for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle andelseierne har plikt til å - sette seg inn i – og å følge husreglene.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold.

Ved vesentlig mislighold henvises til Vestre Havn Borettslags vedtekter og borettslagsloven (15 august 2005).

For nærmere informasjon og spørsmål til husreglene, ta kontakt med styret i borettslaget.

Mvh.

Styret i Vestre Havn Borettslag.

Egil Torvin
Styreleder

Kristin Godejord
Styremedlem

Tove Jenssen
Styremedlem

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 27.05.25 Side 1 av 3

Vestre Havn Borettslag	Vår ref.: 363/7	Fødselsdato eier:
Prærievegen 27 A	Type: Borettslag tilknyttet	
7802 NAMSOS	Eiere: Frank Olsen	
Organisasjonsnr: 992 621 974	Andelsnr: 7	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 8 948

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	136
	Felleskostnad drift	4 688
	Felleskostnad avdrag	444
	Felleskostnad renter IN 2	3 076
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	604

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 178 426	Gjeld siste årsoppg.:	1 197 715
Klient ajourf. lån:	36 071 876,86	Klient gj. s. årsoppg.:	28 161 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487001764, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 3.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 376

Saldo per 27.05.2025: 26 842 000

Andel av saldo: 1 152 742

Første termin: 15.10.2016Neste avdrag: 15.10.2026 (siste termin 15.09.2056)

Fastrente til 2.9.2026, avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.10.2026 utgjøre ca kr 1 911,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 44487148986, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 27.05.2025: 753 297

Andel av saldo: 25 684

Første termin/første avdrag: 13.02.2025 (siste termin 13.01.2030)

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 27.05.25 Side 2 av 3

Vestre Havn Borettslag

Vår ref.: 363/7

Fødselsdato eier:

Prærievegen 27 A

Type: Borettslag tilknyttet

7802 NAMSOS

Eiere: Frank Olsen

Organisasjonsnr: 992 621 974

3: Fellesgjeld

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

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Olav Brøndbo

Adresse: Prærievegen 39 B

Postnr/-sted: 7802 NAMSOS

E-post: vestrehavn@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.05.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	3 012	Gjeld:	1 197 715	Andre inntekter:	1 043
		Utgifter:	36 913		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 7

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 65/1811

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 131 900,00

Avg. reguleres: <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Polisenr:

SP1119771

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 1

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 27.05.25 Side 3 av 3

Vestre Havn Borettslag
Prærievegen 27 A
7802 NAMSOS

Vår ref.: 363/7
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Frank Olsen

Fødselsdato eier:**Organisasjonsnr:** 992 621 974**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Heis: Nei
Parkeringsstype: ()
Systemlås: Nei
Husdyrhold:
Livsløp standard: Nei
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB
Antall rom: BRA 80
Oppr. antall rom:
Kategori: 7

Fasiliteter:

LÅNEOPPTAK

Styret har i møte 12.01.25 vedtatt låneopptak stort kr 800 000,- på grunn av nye opplysninger vedr. forsikringsdekning av utførte utvendige reparasjonsarbeider og forventet etterarbeid til våren.

GARASJER - PARKERING

Vestre Havn Borettslag har 29 faste p-plasser i parkeringshus, merket med andelsnummer. I tillegg har laget 6-7 gjesteplasser utendørs.

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestre Havn Borettslag

Tid: Tirsdag 01.04.2025 - kl. 18:00

Sted: Sagstua

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 Fasadekledning

Forslag til sak:

Utvending behandling av fasadekledning, evt. inklusive fargevalg.

Forslag til vedtak: Som foreslått.

Styrets innstilling: Styret har innhentet flere tilbud på oppmaling av fasader, nærmere opplysninger om priser gis på generalforsamlingen. Det er fremsatt forslag til endring av farge til en nyanse i grått. Forslag vi bli presentert på generalforsamlingen.

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:

Lars Ivar Domås

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Rita Arnø

Kjersti Stamnes Ruud

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Tove Jenssen

Gunnar Tronslien

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

07.03.2025

Vestre Havn Borettslag
styret

Vestre Havn Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 299 384	1 203 036	1 299 337	1 650 000
Felleskostnader kapitaldel		859 409	858 617	858 944	858 944
Tillegg elektroniske fellesavtaler		191 052	198 708	191 052	210 200
Andre driftsinntekter	1	20 804	14 946	14 000	14 000
Sum driftsinntekter		2 370 650	2 275 308	2 363 333	2 733 144
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 541	-18 917	-10 501	-9 067
Styreonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-9 426	-11 625	-9 427	-8 782
Forretningsfjrerhonorar		-87 335	-84 474	-87 335	-90 217
Honorar administrative tjenester		0	-2 043	-1 600	-1 600
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-8 663	-9 125
Kontingent boligbyggelag		-11 050	-10 200	-11 375	-11 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-35 958	-35 717	-37 503	-33 700
Vaktmestertjenester		-25 681	-35 906	-30 000	-30 000
Renholds tjenester		-45 522	-39 760	-41 216	-49 000
Ljpende vedlikehold	5	-114 979	-29 771	-50 000	-95 000
Periodisk vedlikehold	6	-521 900	-2 550	-30 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-198 354	-191 051	-191 052	-210 200
Forsikring	7	-118 722	-1 660	-112 286	-139 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-454 753	-420 045	-442 773	-476 500
Eiendomsavgifter		-172 937	-172 937	-181 584	-181 600
Festeavgift	8	-131 900	-126 000	-126 000	-138 500
Energi, felles		-40 653	-43 468	-46 427	-43 000
Andre driftsutgifter	9	-68 225	-32 229	-28 328	-30 000
Sum driftskostnader		-2 109 819	-1 326 717	-1 506 070	-1 867 991
DRIFTSRESULTAT		260 830	948 590	857 263	865 153
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 595	37 830	20 000	20 000
Finanskostnader		-859 544	-860 916	-858 944	-858 944
Netto finansposter		-828 949	-823 086	-838 944	-838 944
Resultat frjr skattekostnad		-568 119	125 504	18 319	26 209
Ordinrt resultat etter skatt		-568 119	125 504	18 319	26 209
i RSRESULTAT	10, 13	-568 119	125 504	18 319	26 209
Disponering av totalresultat:		-568 119	125 504	18 319	26 209
Overfjrt til annen egenkapital		0	125 504	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-568 119	0	0	0

Vestre Havn Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	58 446 156	58 451 719
Andre anleggsmidler	11	3 220	7 084
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	231 836	431 836
Sum anleggsmidler		58 681 212	58 890 638
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		81	0
Periodiserte kostnader		131 618	116 372
Andre fordringer		239 880	0
Mellomregning Klare Finans		30 765	27 012
Opptjente renter		30 595	37 830
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	439 333	635 244
Sum omløpsmidler		872 272	816 458
SUM EIENDELER		59 553 484	59 707 097

Vestre Havn Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	3 885 838	3 885 838
Annen egenkapital	13	4 245 827	4 813 946
Sum egenkapital		8 276 665	8 844 784
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	250 000	450 000
Sum avsetninger og forpliktelser		250 000	450 000
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	15, 16	26 842 000	26 842 000
Borettsinnskudd	15, 17	23 364 000	23 364 000
Sum langsiktig gjeld		50 206 000	50 206 000
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		742 257	126 594
Skyldig off. myndigheter		4	97
Forskudd kunder		30 786	31 761
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		57	1 888
P³ l³pte renter		39 896	40 005
P³ l³pte kostnader		7 820	5 968
Sum kortsiktig gjeld		820 819	206 313
Sum gjeld		51 276 819	50 862 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 553 484	59 707 097
Pantstillelser	15	50 206 000	50 206 000

Sted: _____, dato: _____

Svein Olav Br³ndbo
Leder

Lars Ivar Dom³ s
Styremedlem

d³ ystein Myrvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. 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 verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets låner har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved raskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende raskifte. 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 annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	19 204	14 946
Utleie av utstyr og areal	1 600	0
Sum andre inntekter	20 804	14 946

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	400	13 200
Arbeidsgiveravgift	3 083	3 829
Feriepenger	57	1 888
Sum personalkostnader	3 541	18 917

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	35 958	35 717
Sum drifts- og serviceavtaler	35 958	35 717

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	60 719	-20 529
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	18 725	20 787
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 843	3 200
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 779	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 391	26 313
Reparasjon og vedlikehold annet	4 521	0
Sum vedlikehold	114 979	29 771

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	721 900	202 550
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-200 000	-200 000
Sum periodisk vedlikehold	521 900	2 550

Periodisk vedlikehold gjelder reparasjon av defekte avløpsrør, bytte av utelys og div. tak og tømmerarbeider.

Note 7 - FORSIKRING

	2024	2023
Forsikring	116 372	0
Sikringspremie Felleskostnader	2 350	1 660
Sum forsikring	118 722	1 660

Forsikringspremien i 2022 gjelder forsikring for perioden 01.01.23 - 31.12.23, men er periodisert til 2022 som en følge av tidligere feil i periodisering av forsikringskostnader. Dette er rettet opp fra 01.01.24, kostnaden for 2024 er lagt på tilhørende periode. Pga denne opprettingen er det ingen kostnad i regnskapet for 2023

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 131 900,- i årlig festeavgift.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	23 125	19 320
Verktøy, driftsmateriell, inventar	27 532	4 547
Kontorrekvisita, trykksaker	160	0
Drift maskiner	4 951	1 569
Gaver	4 649	0
Generalforsamling ^β rsmøte	2 916	4 818
Bankgebyrer	732	723
Andre gebyrer	4 160	1 253
Sum andre driftsutgifter	68 225	32 229

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	610 145	476 286
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-568 119	125 504
Benyttet avsetning	-200 000	-200 000
Tilbakeført avskrivning	9 426	11 625
Overført gjremerkede midler	0	-3 270
Uttak gjremerkede midler	200 000	200 000
i rets endring i disponible midler	-558 692	133 860
Disponible midler i periodens slutt	51 453	610 145
gjremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	431 836	628 566
Endring gjremerkede midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	0	3 270
i rets benyttede midler av vedlikehold	-200 000	-200 000
Totale gjremerkede midler i periodens slutt	231 836	431 836
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-450 000	-650 000
Endring langsiktige avsetninger:		
i rets benyttede vedlikeholdsavsetning	200 000	200 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-250 000	-450 000
Disponible og gjmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	33 289	591 981

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 410 000	38 638	55 625	52 800
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 410 000	38 638	55 625	52 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	35 418	19 469	52 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 410 000	3 220	36 156	0
i rets avskrivninger :	0	3 864	5 562	0
Antatt levetid i 3 r :		10	10	5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 3 r 2008.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	231 836	431 836
Sum Øremerkede bankinnskudd	231 836	431 836
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	439 328	635 239
Sum bankinnskudd	439 333	635 244

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 844 784	8 719 279
Andelskapital 01.01	145 000	145 000
Andelskapital 31.12	145 000	145 000
Annen egenkapital 01.01	4 813 946	4 688 442
i rets resultat	-568 119	125 504
Annen egenkapital 31.12	4 245 827	4 813 946
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 885 838	3 885 838
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 885 838	3 885 838
SUM EGENKAPITAL 31.12	8 276 665	8 844 784

Andelskapitalen er kr 145 000,- fordelt p³ 29 andeler - kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	250 000	450 000
Sum avsetninger	250 000	450 000

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	58 446 156
Restgjeld 31.12	50 206 000

P³ lydende pantstillelser var 64 741 000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Grong Sparebank
Form ³ l:	Oppføring
L ³ nenummer:	44487001764
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2016
Rentesats:	3.20 %
Betingelser:	Fastrente til 2.9.2026
Beregnet innfridd:	15.09.2056
Opprinnelig l ³ nebeln ³ p:	26 842 000
L ³ nesaldo 01.01:	26 842 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	26 842 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	25 015 437
Andelssaldo 01.01:	8 476 580
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	8 476 580
Sum pantegjeld for l ³ n:	35 318 580

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 44487001764	1	1 382 084	1 382 084
	3	1 267 413	3 802 239
	1	1 255 343	1 255 343
	1	1 252 325	1 252 325
	1	1 231 201	1 231 201
	1	1 222 148	1 222 148
	1	1 213 095	1 213 095
	1	1 198 007	1 198 007
	1	1 188 954	1 188 954
	1	1 182 919	1 182 919
	1	1 179 901	1 179 901
	1	1 170 848	1 170 848
	1	1 161 795	1 161 795
	1	1 152 742	1 152 742
	1	1 095 407	1 095 407
	1	1 092 389	1 092 389
	2	1 086 354	2 172 708
	1	1 071 266	1 071 266
	1	1 062 213	1 062 213
	1	754 413	754 413

Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 44487001764 har første avdrag 15.10.2026 med kr 44 504	1	1 382 084	2 291
	3	1 267 413	2 101
	1	1 255 343	2 081
	1	1 252 325	2 076

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

1	1 231 201	2 041
1	1 222 148	2 026
1	1 213 095	2 011
1	1 198 007	1 986
1	1 188 954	1 971
1	1 182 919	1 961
1	1 179 901	1 956
1	1 170 848	1 941
1	1 161 795	1 926
1	1 152 742	1 911
1	1 095 407	1 816
1	1 092 389	1 811
2	1 086 354	1 801
1	1 071 266	1 776
1	1 062 213	1 761
1	754 413	1 251

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i

Grong Sparebank opprinnelig stort kr 35 112 000,-.

De innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i lån givers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	23 364 000	23 364 000
Sum innskudd	23 364 000	23 364 000

Resultat og balanse med noter for Vestre Havn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Havn Borettslag

Styreleder	Svein Olav Brøndbo (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Lars Ivar Domås (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Øystein Myrvik (sign.)	27.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTRE HAVN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTRE HAVN 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

2025-02-28 09:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GACEX-P5XQD-PXNSE-26F3P-D55H2-A4B3T

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 Vestre Havn Borettslag

Styrets årsberetning.

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Vestre Havn Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Svein Olav Brøndbo
Styremedlem, Øystein Myrvik
Styremedlem, Lars Ivar Domås
Varamedlem, Rita Arnø
Varamedlem, Kjersti Stamnes Ruud

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter og behandlet mange saker, i tillegg har det ved behov vært flere uformelle møter/samtaler. Det har ikke vært nødvendig å innkalle varamedlemmer.

Det har også i 2024 vært utført vedlikehold og forebyggende. Dette gjelder i første rekke fornying av taktekking og fall på tak over svalgang 3.etg. Lekkasjer rundt heishus 1. etg., blant annen med oppføring av to skråtak på sidene, er stort sett ferdig utbedret. Utvendig lys over nedkjørsler til garasjer er fornyet sammen med den nedre lysrekka ved oppkjørsel mellom blokkene. Der er også montert lys under nye tak ved heishus.

Velforeningen har som vanlig gjort en god jobb for trivsel i fellesskapet. Dugnad om våren, urtehage, blomster og beplantninger, belysning i julen og tilbud om månedlig kaffetreff på Ullvaren er noe av aktivitetene.

Utvendig oppfylling og asfaltering ved hovedinngang ble utført i høst, men dette måtte dessverre graves opp igjen da det ble avdekket utvendig brudd og tilstopping på kloakk og taknedløp i samme område. Utbedring av dette ble meget kostnadskrevenende. Styret ble derfor nødt til å oppta ekstra lån for å kunne dekke disse ekstraordinære utgiftene. Beklageligvis har dette medført økning av husleien

Etter en del fram og tilbake har vår skadeforsikring i If.. dekket ca. 1/3 av de totale kostnadene på ca. kr 590.000,- Dette gir oss noe ekstra likviditet og handlingsrom for å kunne utføre kommende oppgaver med vedlikehold og uforutsette kostnader utover det som medtatt i årets budsjett.

Planlagt vedlikehold 2025:

Maling av alle utvendig flater med trepanel og plater på skrågavler i begge ender. Evt. endring av farge vurderes av generalforsamlingen,

Ny tekking, i første omgang 3 stk. altaner i 3 etg. C blokka , med papp og evt. terrassebord.

Det foreligger også planer om å male trapperom fra kjeller til 3. etg.

Ingen større arbeider vil bli igangsatt uten tilbud og faste priser fra håndverkere.

Økonomien:

Før det oppsto betydelige ekstra kostnadene i forbindelse med utvendig rørbrudd gikk borettslagets regnskap ca. ut i balanse, men vi har vært nødt til å benytte oss av deler av fondsreserver i for å greie dette.

Rørbruddet førte dermed til at årets regnskap gikk ut med underskudd kr 568.000,-
Svein Brøndbo Lars Domås Øystein Myrvik

Styret i Vestre Havn Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025



Vestre Havn Borettslag

HUSORDENSREGLER

Velkommen til borettslaget vårt.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av andelseiernes egen evne til å omgås med mennesker, og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husreglene laget. Husordensregler for Vestre Havn Borettslag er utarbeidet på grunnlag av generelle husordensregler for borettslag og vedtektene for borettslaget.

1. Ansvar – omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Fellesanlegg – lekeplasser – dyrehold – parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre deler av fellesanlegget. Skader påfører Borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Husdyr er ikke tillatt uten at det søkes styret i Borettslaget om godkjenning. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på Borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Lagring og oppbevaring av sykler, barnevogner mv. skjer på anviste plasser.

Hver leilighet er tildelt en parkeringsplass i parkeringskjeller, og denne er å definere som biloppstillingsplass for leiligheten - og skal benyttes.

Andelseiere som har en bil nr. to - kan benytte Borettslagets parkeringsareal ute, men ikke våre gjesteparkeringsplasser!

Bredde og lengde og høyde på bil begrenses av portens høyde og oppstillingsplassens oppmerking.

Vi henstiller til alle å parkere midt mellom markeringslinjene på sin biloppstillingsplass, og å ta hensyn til sine naboer.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for våre gjester.

Kjøring og parkering på gårdsplasser/ gangveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig lasting/lossing og tilbringertjeneste.



Vestre Havn Borettslag

Parkering langs Prærievægen er ikke lov grunnet bussruten som benytter veien og har holdeplass øverst i vegen.

Respekter skilting og lav fartsgrense i området.

Vask og reparasjoner av motorkjøretøyer i garasje eller på parkeringsplasser er ikke tillatt med unntak av dekkskifte og enkelt vedlikehold på motorkjøretøyet.

Diverse lekkasjer, uhell og søl av forskjellige væsker skal fjernes umiddelbart.

Hver andelseier plikter og har ansvar for å holde det rent og ryddig på sin anviste parkeringsplass og i parkeringskjelleren forøvrig.

Ved eventuell utleie av ubenyttet parkeringsplass skal styreleder og vaktmester orienteres.

3. Renhold av fellesarealer

Borettslaget kjøper tjenester som vask av fellesareal, snøbrøyting og sandstrøing.

Gressklipping av plenen utføres av robotklipper, endeplenene på bygget klippes av vaktmester. Renhold av garasjeanlegg og utearealene utføres av andelseierne på dugnad om våren. Det er tillatt å montere veggfeste for lagring av dekk evt. oppheng av takboks/skiboks på egen parkeringsplass.

4. Avfall og kildesortering

Matavfall kvernes i matkvernen av hver enkelt beboer, og alle er forpliktet til å holde denne i orden! Matavfall som ikke kan kjøres i kvernen (for eksempel kotelettbein og lignende) går i restavfall. Restavfall, papir, papp, og plastemballasje bringes til avfallshuset. Hver enkelt andelseier sørger for at spesialavfall, glassflasker ikke havner i restavfallet, men tar ansvar for å bringe det til nærmeste miljøstasjon eller til Spillum.

Returpunkt for glass/ metall/ batterier finnes på Rema eller i egen kontainer i båthavna.

FreteX har system for mottak av klær og sko mv. bl.a. ved Rema Rock City

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler eller miljøstasjon på Spillum.

Matavfall/søppelposer skal ikke oppbevares på svalgangen, da de tiltrekker seg fugler og andre uønskede dyr.

5. Mating av fugler

Mating av fugler eventuelt andre dyr er ikke tillatt i Borettslaget.

matrester som etterlates utendørs, kan trekke skadedyr (rotter, mus)

6. Parabolantenn

Borettslaget er tilknyttet fibernett så oppsett av parabolantenn er ikke tillatt.



Vestre Havn Borettslag

7. Frysebokser i kjellerboder C og D

Hver bod har en dobbel stikkontakt hvor uttak av strøm går på borettslagets fellesregning. Permanent strøm utover 1 fryseboks i kjellerboden må godkjennes av styret i Borettslaget.

8. Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkøvelse eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom Borettslagets styre og naboene har samtykket. Hvis man, på grunn av selskapelighet ut over kl. 23.00 må regne med litt mer støy enn vanlig på en kveld, bør nærmeste naboer varsles om dette.

Andelseier er ansvarlig for at selskapet ikke utvikler seg til sjenanse for andre.

Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring, sliping, må ikke foregå mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og i helgene.

Hoveddør og døren inn til mellomgang/kjeller skal alltid være låst samt at portene til parkeringskjeller alltid skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, i trapper eller ganger. Unngå å henge ut klær til tørk/lufting i helger og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper, blomsterkrukker ol. skal ikke oppbevares i trapperom. Etterlat ikke utstyr og lignende som ikke er i bruk, eller skal kastes i fellesrommene.

Fellesrommet i kjeller disponeres av styret og skal ikke brukes som lagringsplass av den enkelte beboer.

9. Bruk av leiligheten

Sett ikke opp markiser, plattinger, levegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Styret godkjenner rullgardin, persiennner, markiser, blomsterespallier mv. i ensfargede / nøytrale farger.

Utvendig fasadeendringer skal søkes via styret og godkjennes.

Blomsterkasser skal eventuelt festes på innsiden av rekkverket på balkongen for å unngå farlige situasjoner. Vis hensyn til naboen ved vanning av blomster planter.

Rengjøring og snømåking på balkong må varsles til naboen.

Borettslaget har bestemt felles plassering av varmepumper under balkongene 1. etasje. Styret må få informasjon om eventuell nyetablering.



Vestre Havn Borettslag

Det tillates enkel møblering på svalgang til egen leilighet forutsatt at adkomst til rømningsvei er fri.

Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt på balkonger grunnet brannsikkerheten og sjenanse for røykos.

Gass- og elektrisk grill kan tillates.

Bruk av kulegrill kan foregå på anviste plasser på utearealet.

Vis hensyn til naboene.

10. Plikter - mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og for å skape trives.

Øvrige retningslinjer er beskrevet i kjøpsavtale.

Utleier plikter å informere sine leietakere om disse reglene .

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er allikevel nødvendig for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle andelseierne har plikt til å - sette seg inn i – og å følge husreglene.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold.

Ved vesentlig mislighold henvises til Vestre Havn Borettslags vedtekter og borettslagsloven (15 august 2005).

For nærmere informasjon og spørsmål til husreglene, ta kontakt med styret i borettslaget.

Mvh.

Styret i Vestre Havn Borettslag.

Egil Torvin
Styreleder

Kristin Godejord
Styremedlem

Tove Jenssen
Styremedlem

Vedtekter

for Vestre Havn Borettslag, org nr. 992621974

**tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.03.2008, sist endret den 13.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Havn 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

- (1) Borettslaget ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dog kan andelseier overlate bruken til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (kortidsutleie).

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, ventilasjonsanlegg, 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, ventilasjonsanlegg, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Andelseier har anledning til å nedbetale sin andels fellesgjeld.

Andelseier plikter da å betale felleskostnader til borettslaget til dekning av vedlikehold, drift og lignende av borettslaget. Dekning av borettslagets forpliktelser i forbindelse med opptak av ny gjeld i etterkant av andelseiers nedbetaling av fellesgjeld, vil komme som en del av felleskostnadene. Denne nye andelen av fellesgjeld kan innbetales på vanlig måte.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Havn Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Sagstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Svein Brøndbo

1.2 Valg av sekretær

Tove Jensen/ leder.

Vedtak:

Valgt ble: Tove Jensen og leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Tove Jensen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fasadekledning

Forslag til sak:

Utvending behandling av fasadekledning, evt. inklusive fargevalg.

Vedtak:

Etter avstemming var det et stort flertall for å beholde nåværende farge på fasader,

Det var stor interesse for at andelshaverne selv vil utføre maling i svalgangene. De som ikke er i stand til å utføre arbeidet selv vil få hjelp av fellesskapet.

Maling og alt nødvendig utstyr vil dekkes av borettslaget,

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Svein Olav Brøndbo

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 nytt år ble: Svein Brøndbo

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lars Ivar Domås

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lars Ivar Domås ble gjenvalgt for 2 nye år.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Rita Arnø

Kjersti Stamnes Ruud

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Rita Arnø og Kjersti Stamnes Ruud ble gjenvalgt for 1. år.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Tove Jenssen

Gunnar Tronslien

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Tove Jensen og Gunnar Tronslien ble gjenvalgt.

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Ingen ble valgt som delegert,

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Ingen ble valgt som vara for delegert.

Protokoll for Vestre Havn Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Olav Brøndbo (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Tove Jenssen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Svein Olav Brøndbo (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Tove Jenssen (sign.)	02.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Vestre Havn Borettslag

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl. 18:00

Sted: Sagstua

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier 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. Saker fra styret/eierne

2.1 prioritetsvikelse

Borettslaget tok opp et lån pålydende kr 800 000 i Grong Sparebank til dekning av vedlikeholdskostnader til utvendige rørarbeider i 2024.

Grong Sparebank krever 2.prioritet etter EBK, men før borettsinnskuddet.

Forslag til vedtak: Borettslaget bekrefter at fellesobligasjon for borettslag kan vike prioritet på følgende eiendom:

For 5007-65/1811 Fellesobl. For bor.innsk. 2008/439619-1/200
viker prioritet for Grong Sparebank 2025/132205-1/200
pålydende kr 1 000 000,-

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.

Vestre Havn Borettslag

Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vestre Havn Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Sagstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Svein Olav Brøndbo

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Svein Olav Brøndbo

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

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Myrvik

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 10

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 prioritetsvikelse

Borettslaget tok opp et lån pålydende kr 800 000 i Grong Sparebank til dekning av vedlikeholdskostnader til utvendige rørarbeider i 2024.

Grong Sparebank krever 2.prioritet etter EBK, men før borettsinnskuddet.

Vedtak:

Borettslaget bekrefter at fellesobligasjon for borettslag kan vike prioritet på følgende eiendom:

For 5007-65/1811 Fellesobl. For bor.innsk. 2008/439619-1/200 viker prioritet for Grong Sparebank 2025/132205-1/200 pålydende kr 1 000 000,-

Vedtatt i generalforsamlingen med _12_ stemmer mot _0_ stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Vestre Havn Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Olav Brøndbo (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Svein Olav Brøndbo (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Øystein Myrvik (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Havn Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Sagstua .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Kristin Godejord

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Svein Brøndbo

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

Vedtak:

Valgt ble: Kari Kvilt Holm

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

se vedlegg

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt : 60 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1

Velforeningen kommer med forslag om å legge årskontigenten inn i den enkeltes husleie.

Vedtak:

Saken ble trukket før behandling

5.2

Rune Strømhylden ønsker at styret vurderer tiltak for å pusse opp gang og trapperom i kjeller.

Vedtak:

Styret vil prioritere dette arbeidet, problemet er inntrenging av vann i deler av området i forbindelse med nedbør.

Når årsak til lekkasjene er funnet og utbedret vil vi innhente anbud på oppussing av de aktuelle rommene.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Svein Brøndbo

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brøndbo, Svein Olav

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Øystein Myrvik

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Krogstad, Anne Grethe

Ruud, Kjersti Stamnes

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Kjersti Stamnes Ruud

Rita Arnøy

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Jenssen, Tove

Tronslien, Gunnar

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Gunnar Tronslien

Tove Jenssen

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll for Vestre Havn Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Godejord (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Kari Kvilt Holm (sign.)	12.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1811	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Prærievegen 27A, 7802 NAMSOS						
Dato:	27.05.2025	Målnummer:					

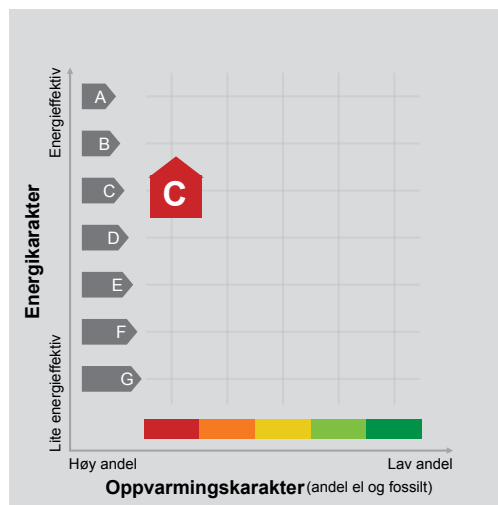
4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	14.09.2011	
Merknader:		

ENERGIATTEST



Adresse	Prærievegen 27A
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	NAMSOS
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1811
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	300004166
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-133493
Dato	11.06.2025



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

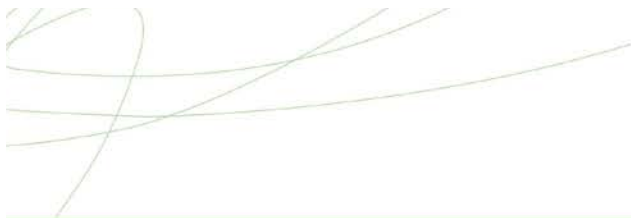
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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

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 2008
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 76
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: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Reguleringsplan PBL 2008

§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Lekeplass

§12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplasser
- Avløpnett

§12-5, Nr. 3 - Grønstruktur

- Frømde

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt

Linjesymbol

- Røgrense
- Røfornalgrense
- Røskillinggrense
- Friskillinge
- Punktysymboler
- Avkjørsel



 Reguleringsplan Solsiden boligområde B3, Vestre havn MED TILHØRENDE REGULERINGSPBESTEMMELSER				Arceplan-ID Forslagsstiller Karprodusent:	
Namsos kommune Saksbehandling etter plan- og bygningssloven				SAKS-NR. DATO SIGN.	
Dato Revisjon Utviklet lekområdet				30.05.2012	
Kommunestyrets vedtak 3. gangs behandling Offentlig ettersyn fra 2. gangs behandling Offentlig ettersyn fra 1. gangs behandling del mm.aa Kunngjøring av oppstart av planarbeidet				58/12 14.06.12 51/12 13.06.12 31/12 21.03.12 15.09.11	
PLANEN UTARBEIDET AV: Jon A. Olsen Arkitektkontor AS				PLANNR. TEGNNR. SAKSBEH.	

Det bekræftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Prærievegen 27A
7802 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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