



aktiv.



Lilleenget 8B, 7805 NAMSOS

Lilleenget - Rekkehus med 3 stk. soverom. Kort gangavstand til barnehager og skoler! Nye vinduer 2006-2010. Varmepumpe



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 247 510,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 1 547 113,-
Felleskostn.: Kr 7 579,-
Selger: Halina Eiden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 159
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1706250106

Din nye bolig?

Velkommen til Lilleenget 8B.

Rekkehus (3 soverom) beliggende i Lilleenget med gangavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole, barnehager, idrettsanlegg og bymarka med flotte helårs turstier.

Inneholder:

1. etg.: Vindfang, gang, kjøkken/stue, 1 soverom, vaskerom, wc-rom og 2 boder.
2. etg.: Stue, 2 stk. soverom og bad med wc.

Noen kvaliteter/oppgaderinger:

- Montert nytt tettesjikt i balkong 2024
- Montert nye takrenner 2021
- Varmepumpe fra 2018
- Kjøkken 2018
- Nye vinduer 2006-2010.
- Fiber innlagt
- Lekeplass like ved, tilknyttet borettslaget
- Kort vei til bymarka, idrettsanlegg, barnehager og skoler
- Lav andel fellesgjeld

Boligen fremstår i dag med oppgraderingsbehov, og det må påregnes kostnader for å bringe den opp til dagens krav og forventninger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Boligrapport fra forretningsfører	77
Innkalling ordinær generalforsamling 27.06.2025	80
Protokoll fra ordinær generalforsamling 27.06.2025	106
Innkalling ekstraordinær generalforsamling 15.09.2025 ..	110
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 15.09.2025 ..	112
Protokoll fra ordinær generalforsamling 24.04.2024	114
Vedtekter	119
Husordensregler	128
Tegninger mottatt fra kommunen	131
Midlertidig brukstillatelse	148
El-opplysninger fra Tensio	149
Opplysninger pipe/ildsted	150
Budskjema	156

Lilleenget 8B

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke

er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og gårdsplass. Internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Lilleenget 8B ligger i det familievennlige nabolaget Fossbrenna, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sitt hyggelige og hjelpsomme naboskap, med en opplevd trygghetsscore på 86 av 100. Det er lite støynivå i området, med en score på 95 av 100, og det er nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter. Kort gangavstand til bymarka hvor det er veldig fine stier i marka.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Lilleenget holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 609 og 783. Namsos lufthavn ligger bare 6 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til flyreiser.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, kort veg til Høknes barneskole, Høknes Ungdomsskolene og Olav Duun videregående skole.

Ny flott barnehage ved Høknes barneskole.

Kort veg til nærbutikk som er Coop Prix Namsos. Coop Extra Abc, AMFI Namsos kjøpesenter og Apotek 1 Østre ligger også i nærheten, ca. 6 minutter unna.

Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig med Lilleenget balløkke bare 2 minutters gange unna, og Kleppen idrettspark 12 minutter unna, som tilbyr ballspill, fotball, friidrett og tennisbane. Kort veg til Oasen svømmeanlegg som er planlagt gjennåpnet i mars 2026. Attraktiv beliggenhet med nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 1 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.8 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.3 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2 km

Olav Duun videregående skole 1.3 km

Skolekrets

Høknes skolekrets.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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:

Grunnmur og fundament

Oppsummering av grunnmur og fundament:

Det ble i krypkjeller registrert enkelte sprekker i grunnmuren.

Det ble i nedre deler av grunnmuren i krypkjeller registrert porøs lettklinkerblokk, stedvis med skader i overflater forårsaket av fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens

forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med papp, skjult under terrassetrekker. Papptekking, fall og sluk var derfor ikke mulig å kontrollere. Det registreres at papptekkingen ikke er ført opp og klemmt med lekt bak bordkledningen. Utførelsen bidrar til økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Det registreres skjevheter i markterrasser, noe som naturlig kan oppstå da disse følger de bevegelser som kan oppstå i grunnen.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering av vinduer og dører:

Det er flasset maling i glasslister på stuevinduer.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering av vinduer og dører:

Dørpanel på balkongdører er værslitt.

Yttervegger

Oppsummering av yttervegger:

Det registreres tegn til fuktopptrekk, råte i endeved i enkelte bordkledningsbord.

Avstand ned til terrenget er enkelte steder liten, noe som bidrar til økt belastning i endeveden på bordkledningen.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging):

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres symptomer på tegn til aktivitet etter skadedyr / mus på loftet.

Taktekking

Oppsummering av taktekking:

Det registreres rust i takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Utstyr på tak

Oppsummering av utstyr på tak:

Det er stor avstand mellom stigeledd opp på taket, det mangler sikring / stigeledd i et begrenset område opp på taket inn til pipa.

Toalettrom

Oppsummering av toalettrom:

Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Utstyrt med servant og klosett. Panelovn.

Ved punktvis fuktsøk inne i rommet på fuktutsatte overflater ble det ikke registrert avvik på søkeinstrumentet.

Rommet har kun naturlig avtrekk / ventilasjon uten luftespalte for tilluft under dør.

Trapp

Oppsummering av trapp:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør:

Avløpsanlegget er fra byggeår, nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering av vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk

Oppsummering av elektrisk:

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte arbeid utført etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet installasjon av varmepumpe i 2013, jordfeilbryter på bad i 2008, el-installasjon / stikk på stue, gang og kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering av drenering:

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på baksiden av boligen.

Det registreres innsig av fukt i mur på baksiden av boligen, noe som indikerer nedsatt funksjon på dreneringen.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering av krypkjeller

Det registreres i et område innsig av vann via murfuger i krypkjeller.

Det blir ikke registrert tilstrekkelig med ventiler for god gjennomlufting i grunnmuren.

Utbedringskostnader Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik i enkelte på rom over 20 mm.

Det registreres knirk i gulvene.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av våtrom:

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Bad fra byggeår med malt gulvbelegg, malt tapet, baderomsplater og flis på vegger.

Utstyrt med servantskap, wc og badekar. Elektrisk avtrekksvifte i tak, ingen tilluft ved dør. Fall på gulv inn mot badekar / plastsluk. Panelovn.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader i hulltakingen. Ved punktvis fuktsøk i innvendige overflater ble det ikke registrert avvik på søkeinstrumentet.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av våtrom:

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater på vegger. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, ingen tilluft ved dør. Gulvet har motfall fra dør til plastsluk.

Ingen synlig tettesjikt ved dørterskel. Reflektorovn.

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

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Lovlighet:

Det er foretatt mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspliktig tiltak".

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløssæter, datert 15.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Det må gjøres drenering. Sprekk i mur i krype kjeller. Det er ikke lik hos alle. Det er borettslaget.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje på altan men det er gjort.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Som jeg skrev tidligere at det er sprekker i mur i krype kjeller men ikke lik hos alle beboerne.

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fagmann . Leder i borettslaget har dokumenter når var det gjort.

Pkt. 21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: vet ikke

Pkt. 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Husleie har vi på 7.579,-

Tilleggs kommentar:

Jeg plages ikke med noe i boligen min per i dag. Det er vanskelig å si hva sitte bak vegger for eksempel på badet før man ikke rive vegger for å se. Jeg hadde kontroll om det er fukt på badet og på hver rom og det var alt bra. Ikke noe fukt. Jeg for håpe at jeg fylt ut alt rett.

Innhold

1. etg.: Vf, gang, kjøkken/stue, 1 soverom, vaskerom, wc-rom og 2 boder.

2. etg.: Stue, 2 stk. soverom og bad med wc.

Standard

1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang: Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Soverom: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.
Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og wc.
Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Bod 1: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Bod 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap og bereder.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.
Soverom 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater, malt tapet og flis på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Utstyrt med servantskap, wc og badekar.
Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 15.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

Batteri til røykvarslere ble kjøpt inn og delt ut i desember etter at beboerne selv oppga hvor mange de hadde behov for.

Tiltak etter byggeår:

2006 - Utskiftninger av vinduer i 2006-2010.

2018 - Montert luft til luft varmepumpe.

2018 - Nytt kjøkken, kjøkken gulv og hvitevarer

2021 - Montert nye takrenner.

2024 - Montert nytt tettesjikt i balkong.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 15.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt. Tv/internett grunnpakke er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Lilleenget Borettslag har parkering ved hver leilighet. Andel nr. 15 har privat garasje. Andel nr. 19 har carport. Borettslaget har også egen gjesteparkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP560091

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmpumpe. Pipe på stue men ikke montert vedovn.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 689 627

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 758 506

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

- Totalbeløp felleskostnader: 7 579 kr i måneden
- Felleskostnad renter: 1 300 kr i måneden
- Felleskostnad avdrag: 345 kr i måneden
- Felleskostnad driftsdel: 5 415 kr i måneden (bl.a drift, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester, vedlikehold)
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 519 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Selger har fått varsel at felleskostnad for 2026 vil bli 7.812,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 579

Andel Fellesgjeld

Kr 247 510

Andel fellesgjeld år

2025

Andel fellesformue

Kr 59 441

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilleenget Borettslag

Organisasjonsnummer

951970182

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Lilleenget Borettslag er et borettslag i Namsos kommune som består av 19 andeler. Organisasjonsnummeret er 951970182, og forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB.

Vedtatte saker:

- Nye vedtekter ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Pågående saker:

- De største sakene vi har jobbet med i 2024 var tilrettelegging for bytte av leverandør av internett og TV. Avtalen med Telenor ble sagt opp og det ble inngått en 5-årskontrakt med NTE.
- Det ble en ny befaring med tanke på utarbeidelse av anbud for å renovere/bytte grunnmur.
- Det er avdekket forhold ved grunnmur som krever tiltak. Saken er under utredning, men det må påregnes kostnader til utbedring av dette.
- Brannvesenet ønsket en oppdatering på hvem som hadde ildsteder og dette er

oversendt dem.

- Batteri til røykvarslere ble kjøpt inn og delt ut i desember etter at beboerne selv oppga hvor mange de hadde behov for.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Långiver: Sparebank 1 SMN

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2025: 6.38% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 26.09.2025: kr 4 374 987

Andel av saldo: kr 247 510

(siste termin 09-06-2050)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

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 kjøper betale gebyr til TOBB på kr. 8.406,-

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

Søknad om dyrehold må rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. For kattehold er det kun tillatt med kastrede hannkatter. Hunder skal holdes i bånd og ikke være til sjenanse. Det er båndtvang på borettslagets område. Eier må ha full kontroll over dyret og fjerne ekskrementer umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(9) Det er andelseieren selv som har ansvar for vedlikehold av veranda/plating i hagen. (på bakkeplan)

(10) Andelseier bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for carporten/garasjen nå og for fremtiden.

Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket.

Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset.

Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 159 i Namsos kommune. Andelsnr. 14 i Lilleenget Borettslag med orgnr. 951970182

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/17/159:

28.03.1979 - Dokumentnr: 2945 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Akt 1703-17-5-508

Overført fra: Knr:5007 Gnr:17 Bnr:159 F1

08.08.2006 - Dokumentnr: 4757 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

08.08.2006 - Dokumentnr: 4749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:17 Bnr:57

08.08.2006 - Dokumentnr: 4749 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:17 Bnr:57 Fnr:508

06.09.2007 - Dokumentnr: 6026 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:187

01.01.2018 - Dokumentnr: 172444 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:17 Bnr:159

01.01.2020 - Dokumentnr: 663440 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:17 Bnr:159

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 29.01.1980.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- I kryprom må grunnen avplaneres og dekkes med plastfolie som belastes med sand over skjøter og langs kanter.
- Vannledning må isoleres bedre mot frost.
- Dekke av papp på balkong må beskyttes med tømmer e.l. og nedløp fra balkong må anordnes tilfredsstillende.
- Boder må få tilfredsstillende ventilasjon.
- Utvendige kledninger m få beskyttelse av beil/maling.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.1980.

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 Fossbrenna kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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 med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

247 510 (Andel av fellesgjeld)

1 537 510 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 547 113 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 556 013 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 558 813 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 603

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 400 Utlegg fotograf
5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 885

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

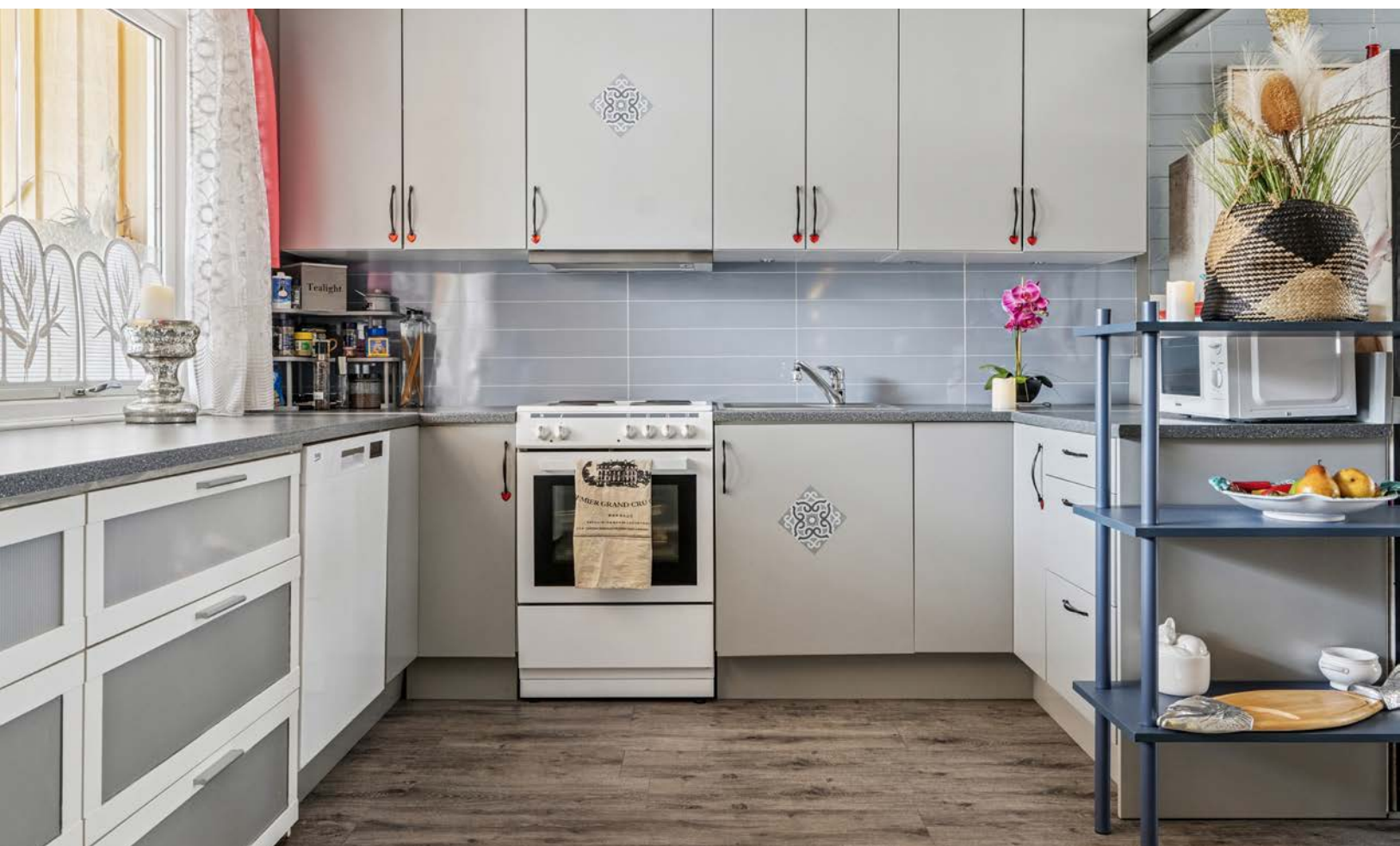
Salgsoppgavedato

07.01.2026























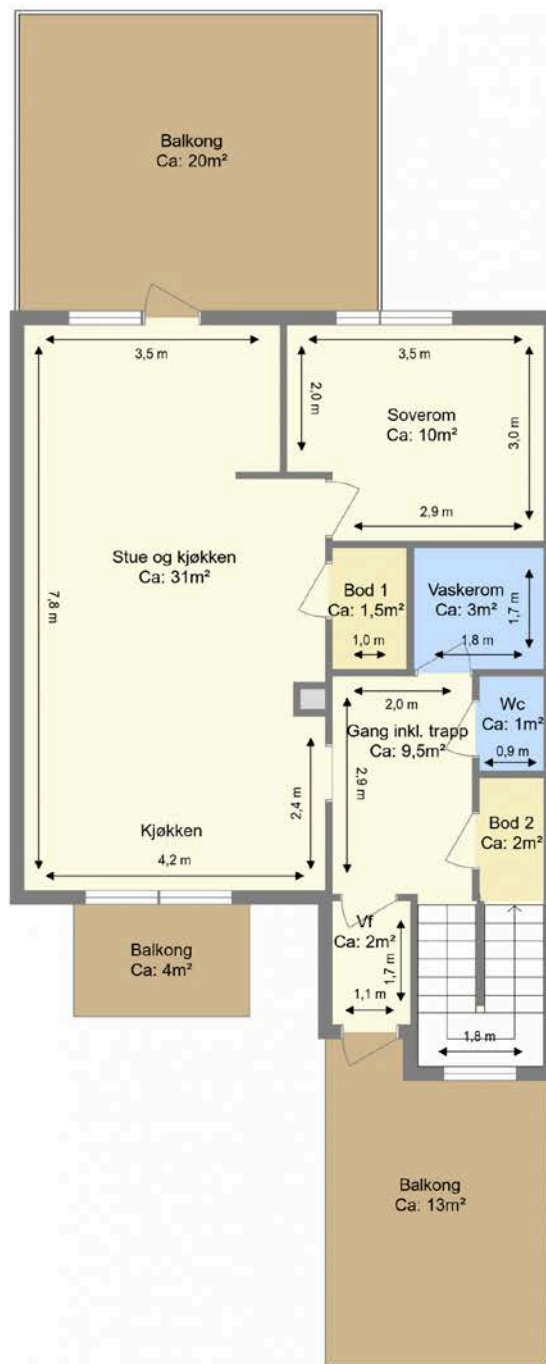






Lilleenget 8B

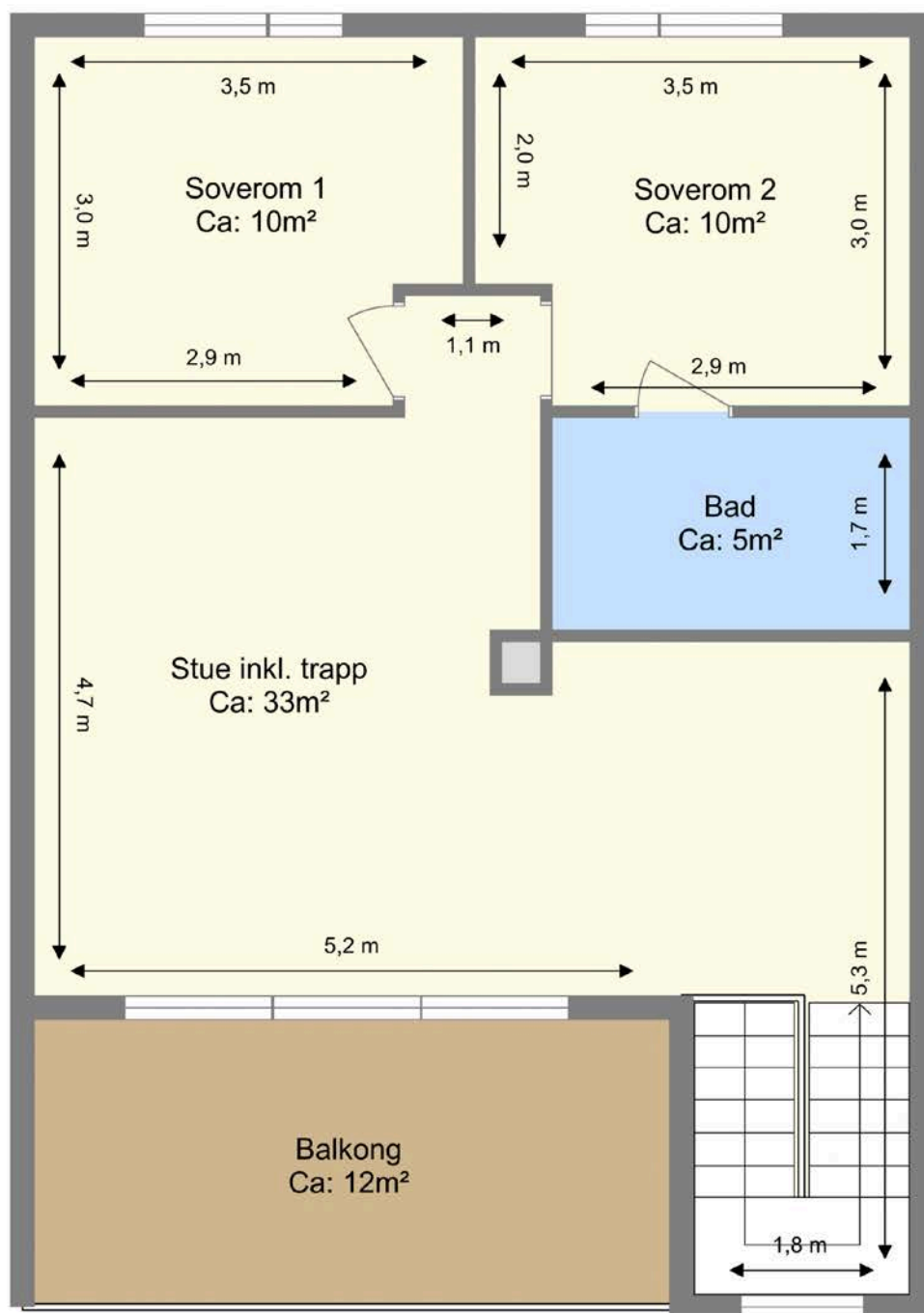
1. Etasje



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.

Lilleenget 8B

2. Etasje



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

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Lilleenget 8B 7805 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

BRA: 122 m²

BRA-i: 122 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

6

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 17 BNR: 159

Frode Kvaløseter
Takst-Forum Trøndelag

frode.kvaloseter@tft.no
92208459

Lilleenget 8B
7805 Namsos

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36669>

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 TG3

- Drenering
- Kryp kjeller
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/wc:
 - Våtrom
- Våtrom: Vaskerom:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Vinduer
- Vinduer og dører: Dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger

Bygningsdeler med TGIU

- Ildsted/Skorstein

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspliktig tiltak".

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2025

Rapportdato
22.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Halina Eiden**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lilleenget 8B, 7805 Namsos**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **17** Bruksnr: **159** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1980 - Midlertidig brukstillatelse**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehusleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Utskiftinger av vinduer i 2006-2010.	Nei
2018	Montert luft til luft varmepumpe.	Ja
2021	Montert nye takrenner.	Nei
2024	Montert nytt tettesjikt i balkong.	Nei

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)
1. etasje	62	62	0	0	37
2. etasje	60	60	0	0	12
Totalt m²	122	122	0	0	49

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	58	4	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og wc.	2 boder.
2. etasje	60	60	0	Stue, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	122	118	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på baksiden av boligen. Det registreres innsig av fukt i mur på baksiden av boligen, noe som indikerer nedsatt funksjon på dreneringen. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Redrenering kan ikke utelukkes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det ble i krypkjeller registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Det ble i nedre deler av grunnmuren i krypkjeller registrert porøs lettklinkerblokk, stedvis med skader i overflater forårsaket av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendige sprekker må tettes / fuges. Grunnmur sikres mot fukt for å hindre ytterligere skade i mur over terreng. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under boligen. Adkomst via luke i gulv på bod under trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble målt et fuktinnhold på 15% i etasjeskille.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det registreres i et område innsig av vann via murfuger i krypkjeller. Det blir ikke registrert tilstrekkelig med ventiler for god gjennomlufting i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å stanse fukttilgangen til krypkjeller via grunnmur må påregnes. Viser til "Drenering" for kostnadsestimat.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med tett dekke i 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt tettesjikt ble montert i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkongen er tekket med papp, skjult under terrassetrekker. Papptekking, fall og sluk var derfor ikke mulig å kontrollere. Det registreres at papptekkingen ikke er ført opp og klemt med lekt bak bordkledningen. Utførelsen bidrar til økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik vedr. tettesjikt / oppbrett på vegg må utbedres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert markterrasser i front foran inngangsparti, en terrasse på baksiden av biligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i markterrasser, noe som naturlig kan oppstå da disse følger de bevegelser som kan oppstå i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik bør lukkes for å oppnå god funksjon.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer skiftet i 2006 og 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er flasket maling i glasslister på stuevinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Glasslister bør behandles.	

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malt hovedytterdør og balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdører skiftet i 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Dørpanel på balkongdører er værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdører bør overflatebehandles.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres tegn til fuktopptrekk, råte i endeved i enkelte bordkledningsbord. Avstand ned til terrenget er enkelte steder liten, noe som bidrar til økt belastning i endeveden på bordkledningen.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avstand mellom bordkledning og terrenget bør i enkelte områder økes.	
Bord i dårlig tilstand bør byttes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloftet har adkomst via luke en luke med nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det registreres symptomer på tegn til aktivitet etter skadedyr / mus på loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser bør utføres for å kartlegge årsak og omfang av aktivitet etter mus / skadedyr.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner og nedløp montert i ca: 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres rust i takplater.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mtp. alder og registrert slitasje må det påregnes tiltak, omtekking av yttertaket og undertak i tiden som kommer. Eksakt når er det vanskelig å si noe om.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er stor avstand mellom stigetrinn oppe på taket, det mangler sikring / stigetrinn i et begrenset området oppe på taket inn til pipa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avviket må lukkes før en eventuell tilkobling av ildsted.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik i enkelte på rom over 20 mm.	
Det registreres knirk i gulvene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe innvendig kledd med panel og tapet.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-IU	
Pipevanger er ikke synlige.	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før en eventuell tilkobling av ildsted anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen for å få kartlagt behovet for tiltak.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er ikke påført silikonfuge mellom benkeplate og vegg. Dette bidrar til økt fuktbelastning i benkeplaten ved vannsøl ol.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Silikonfuge mellom benkeplate og vegg bør påføres.	

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.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspliktig tiltak".	
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 29.01.1980.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Utstyrt med servant og klosett. Panelovn.	
Ved punktvis fuktsøk inne i rommet på fuktutsatte overflater ble det ikke registrert avvik på søkeinstrumentet.	
Rommet har kun naturlig avtrekk / ventilasjon uten luftespalte for tilluft under dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 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?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Avløpsanlegget er fra byggeår, nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Synlige vannrør i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

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-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeid ifb. med installasjon av ny bereder ol. i 2008.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig 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-3
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.	
Det er skade i bryter/betjeningspanel på vaskerom.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	
Dette er et grovt estimat på ytterligere undersøkelser av anlegget.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpe installert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
2020.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
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. 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.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 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.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventileringen av boligen fungerer tilfredsstillende med det etablerte anlegget opp mot normal bruksbelastning.

6.26 Våtrom: Bad/wc**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Bad fra byggeår med malt gulvbelegg, malt tapet, baderomsplater og flis på vegger. Utstyrt med servantskap, wc og badekar. Elektrisk avtrekksvifte i tak, ingen tilluft ved dør. Fall på gulv inn mot badekar / plastsluk. Panelovn.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader i hulltakingen. Ved punktvis fuktsøk i innvendige overflater ble det ikke registrert avvik på søkeinstrumentet.

Anbefalte tiltak

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.27 Våtrom: Vaskerom****Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom TG-3	
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater på vegger. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, ingen tilluft ved dør. Gulvet har motfall fra dør til plastsluk. Ingen synlig tettesjikt ved dørterskel. Reflektorovn. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader i hulltakingen. Ved punktvis fuktsøk i innvendige overflater ble det ikke registrert avvik på søkeinstrumentet.	
Anbefalte tiltak	
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Rom under terreng
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250106	

Selger 1 navn
Halina Eiden

Gateadresse	
Lilleenget 8B	

Poststed	Postnr
NAMSOS	7805

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det må gjøres drenering. Sprekk i mur i krype kjeller. Det er ikke lik hos alle. Det er borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje på altan men det er gjort.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som jeg skrev tidligere at det er sprekker i mur i krype kjeller men ikke lik hos alle beboerne.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fagmann . Leder i borettslaget har dokumenter når var det gjort.

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husleie har vi på 7.579

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250106

Tilleggskommentar

Jeg plages ikke med noe i boligen min per i dag. Det er vanskelig å si hva sitte bak vegger for eksempel på badet før man ikke rive vegger for å se. Jeg hadde kontroll om det er fukt på badet og på hver rom og det var alt bra. Ikke noe fukt. Jeg for håpe at jeg fylt ut alt rett.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halina Eiden	67547ce704942796f0f00 b79ed2c702ee6dfa48f	26.09.2025 18:24:58 UTC	Signer authenticated by One time code

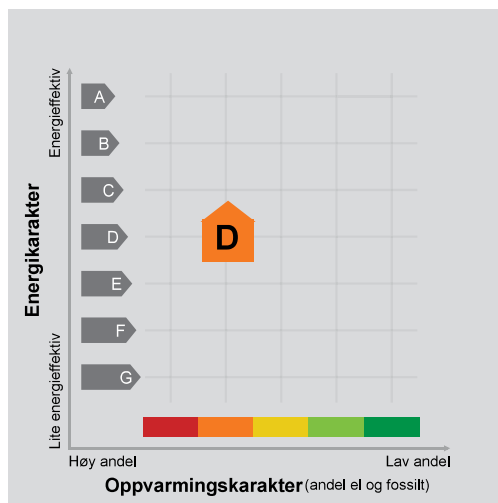
Document reference: 1706250106

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lilleenget 8B
Postnummer	7805
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185168972
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181880
Dato	20.10.2025



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

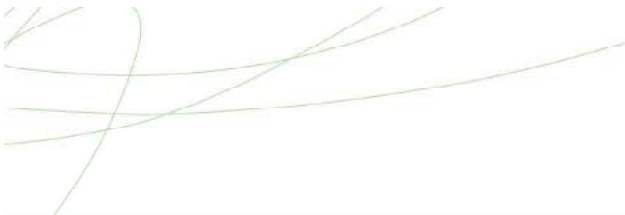
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

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

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.

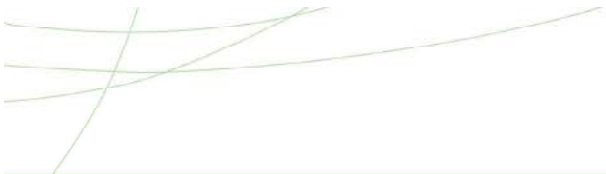
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1980
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 122
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftelekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Lilleenget 8B - Nabolaget Fossbrenna - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lilleenget Linje 609, 783	3 min 0.3 km
Namsos lufthavn	6 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	21 min 2 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 1.3 km

«Jeg digger dette nabolaget, er ikke noe problem å spørre om å få låne ting, naboene er hjelpsomme og hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

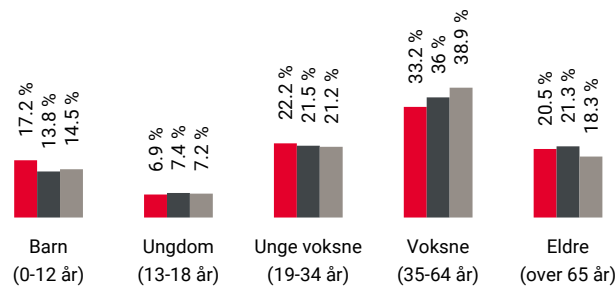
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossbrenna	771	345
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fossbrenna barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.5 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	13 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	17 min 1.5 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	6 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

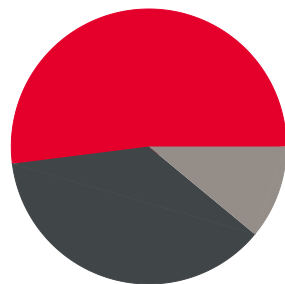
⚽ Lilleenget balløkke, Fossbrenna 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Kleppen idrettspark 12 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.8 km

🚲 Care Namsos 7 min 🚗

🚲 Træn Namsos 8 min 🚗

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 37% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

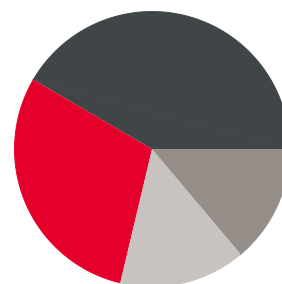
6 min 🚗



Apotek 1 Østre

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

■ Fossbrenna
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.09.25 Side 1 av 3

Lilleenget Borettslag	Vår ref.:	372/14	Fødselsdato eier:
Lilleenget 8 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
7805 NAMSOS	Eiere:	Halina Eiden	
Organisasjonsnr:	951 970 182	Andelsnr:	14

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 7 579

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 300
	Felleskostnad avdrag	345
	Felleskostnad driftsdel	5 415
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	519

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Kollektiv avtale med Telenor

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):	247 510	Gjeld siste årsoppg.:	249 208
Klient ajourf. lån:	4 374 987	Klient gj. s. årsoppg.:	4 404 840

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 40686395865, Sparebank 1 SMN

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2025: 6.38% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 26.09.2025: 4 374 987

Andel av saldo: 247 510

Første termin/første avdrag: 09.09.2025 (siste termin 09.06.2050)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Flotten

Adresse: Lilleenget 8 E

Postnr/-sted: 7805 NAMSOS

E-post: lilleenget@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.09.25 Side 2 av 3

Lilleenget Borettslag	Vår ref.:	372/14	Fødselsdato eier:
Lilleenget 8 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
7805 NAMSOS	Eiere:	Halina Eiden	
Organisasjonsnr: 951 970 182			

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2025

Rente: 0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	249 208	Andre inntekter:	1 746
Annen formue:	59 441	Utgifter:	15 959	

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 14

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 17/159

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP560091

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei	BRA	100
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus (4-roms)
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett storby 2 - Medlem i TOBB		
Fasiliteter:			

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

Det er avdekket forhold ved grunnmur som krever tiltak. Saken er under utredning, men det må påregnes kostnader til utbedring av dette.
Er det spørsmål til saken, må styreleder kontaktes.

GARASJER - PARKERING

Lilleenget Borettslag har parkering ved hver leilighet. Andel nr. 15 har privat garasje. Andel nr. 19 har carport. Borettslaget har også egen gjesteparkering.

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. Brannsløkkingsapparat, 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-registret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.09.25 Side 3 av 3

Lilleenget Borettslag

Vår ref.: 372/14**Fødselsdato eier:**

Lilleenget 8 B

Type: Borettslag tilknyttet

7805 NAMSOS

Eiere: Halina Eiden**Organisasjonsnr:** 951 970 182**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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 Lilleenget Borettslag

Tid: Torsdag 27.03.2025 - kl. 18:30

Sted: Tobb møterom Namsos

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. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Heidi Lund

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Karl-Inge Laukøy Moe

5.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Veronica Sveberg

Therese Porras Buner

Geir Åge Wiik Tverfjell

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Veronica Sveberg

Geir Åge Wiik Tverfjell

5.5 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.

14.03.2025

Lilleenget Borettslag
styret

Lilleenget Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 033 164	1 231 968	1 033 105	1 085 000
Felleskostnader kapitaldel		368 208	0	368 158	348 850
Tillegg elektroniske fellesavtaler		117 420	0	117 420	118 332
Sum driftsinntekter		1 518 792	1 231 968	1 518 683	1 552 182
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 177	-9 398	-10 874	-3 060
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-33 871	-33 871	-33 871	-33 871
Forretningsfjrrerhonorar		-55 027	-53 189	-55 027	-56 850
Honorar administrative tjenester		-95 535	-1 000	-106 625	-21 105
Eksterne honorar	2	-34 662	-6 188	-6 497	-6 500
Kontingent boligbyggelag		-7 800	-6 600	-7 150	-8 400
Vaktmestertjenester		-21 313	-78 875	-82 819	-15 000
Ljpende vedlikehold	3	-14 542	-72 206	-100 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	4	-83 080	-61 625	-50 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-126 817	-116 253	-117 420	-118 332
Forsikring		-117 854	-108 610	-120 256	-137 140
Kommunale tjenester og renovasjon		-347 692	-323 221	-338 685	-365 100
Eiendomsavgifter		-55 664	-55 508	-58 283	-58 500
Andre driftsutgifter	5	-9 354	-31 298	-11 494	-13 100
Sum driftskostnader		-1 071 386	-1 017 839	-1 159 000	-1 046 958
DRIFTSRESULTAT		447 406	214 129	359 683	505 224
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 862	32 161	15 000	20 000
Finanskostnader		-282 073	-246 100	-304 711	-275 709
Netto finansposter		-251 211	-213 939	-289 711	-255 709
Resultat frjr skattekostnad		196 195	190	69 972	249 515
OrdinNrt resultat etter skatt		196 195	190	69 972	249 515
i RSRESULTAT	6, 10	196 195	190	69 972	249 515
Disponering av totalresultat:		196 195	190	69 972	249 515
Overfjrt til annen egenkapital		196 195	190	0	0

Lilleenget Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 12	5 962 255	5 962 255
Andre anleggsmidler	7	90 322	124 193
Sum anleggsmidler		6 052 577	6 086 448
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	14 244	0
Periodiserte kostnader	8	138 093	178 812
Andre fordringer	8	1 156	2 272
Mellomregning Klare Finans	8	120 671	109 786
Opptjente renter	8	30 862	32 161
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	924 411	730 143
Sum omløpsmidler		1 229 438	1 053 174
SUM EIENDELER		7 282 015	7 139 622

Lilleenget Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 244 809	1 048 614
Sum egenkapital		1 246 709	1 050 514
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 11	218 000	218 000
Sum avsetninger og forpliktelser		218 000	218 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	4 404 840	4 517 682
Borettsinnskudd	12, 14	1 210 000	1 210 000
Sum langsiktig gjeld		5 614 840	5 727 682
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 018	118 412
Skyldig off. myndigheter		2 184	31
Forskudd kunder		7 279	7 122
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		461	631
Pålypte renter		17 523	17 231
Sum kortsiktig gjeld		202 466	143 426
Sum gjeld		6 035 306	6 089 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 282 015	7 139 622
Pantstillelser	12	5 614 840	5 727 682

Sted: _____, dato: _____

Heidi Lund
Leder

Petter Flotten
Styremedlem

Karl-Inge Laukny Moe
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å 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. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	3 840	4 600
Arbeidsgiveravgift	3 288	3 334
Feriepenger	461	630
Reisekostnader	588	833
Sum personalkostnader	8 177	9 398

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 146	6 188
Teknisk rådgivning	28 516	0
Sum eksterne honorarer	34 662	6 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Teknisk rådgivning gjelder skaderapport.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 542	64 912
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 987
Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 307
Sum vedlikehold	14 542	72 206

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	72 142	185 625
Prosjektvedlikehold	10 938	0
Benyttet vedlikeholdsavsetning	0	-124 000
Sum periodisk vedlikehold	83 080	61 625

Periodisk vedlikehold gjelder balkonger i 2024, og snøfangere i 2023.
Prosjektvedlikehold gjelder forarbeider rehab. grunnmur.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	12 558
Kontorrekvisita, trykksaker	987	1 707
Drift maskiner	0	1 902
Gaver	0	2 474
Generalforsamling/ årsmøte	5 708	10 758
Bankgebyrer	604	614
Andre gebyrer	2 055	985
Tilskudd bomiljø	0	300
Sum andre driftsutgifter	9 354	31 298

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	909 748	1 129 856
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	196 195	190
Benyttet avsetning	0	-124 000
Tilbakeført avskrivning	33 871	33 871
Avdrag p n	-112 842	-130 168
; rets endring i disponible midler	117 224	-220 108
Disponible midler i periodens slutt	1 026 972	909 748
 Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-218 000	-342 000
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets benyttede vedlikeholdsavsetning	0	124 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-218 000	-218 000
 Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	808 972	691 748

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	675 255	5 287 000	169 354
; rets tilgang :	0	0	0
; rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	675 255	5 287 000	169 354
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	79 032
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	675 255	5 287 000	90 322
; rets avskrivninger :	0	0	33 871
 Antatt levetid i 3 r :			5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Det er anlagt ny lekeplass med utstyr i 2022.
Bygninger er anskaffet i 3 r 1972

Note 8 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 966	8
Bankinnskudd	922 445	730 135
Sum bankinnskudd	924 411	730 143

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 050 514	1 050 324
Andelskapital 01.01	1 900	1 900
Andelskapital 31.12	1 900	1 900
Annen egenkapital 01.01	1 048 614	1 048 424
; rets resultat	196 195	190
Annen egenkapital 31.12	1 244 809	1 048 614
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 246 709	1 050 514

Andelskapitalen er kr 1 900,- fordelt på 19 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	218 000	218 000
Sum avsetninger	218 000	218 000

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	5 962 255
Restgjeld 31.12	5 614 840

P³ lydende pantstillelser var 8 710 000,- per 31.12.

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

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	Sparebank 1 SMN
Formål:	Refinansiering
L³ nenummer:	42026070761
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.23 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + 1,55 %
Beregnet innfridd:	09.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
L³ nesaldo 01.01:	4 517 682
Avdrag i perioden:	112 842
L³ nesaldo 31.12:	4 404 840
Saldo 5 år frem i tid:	3 989 099

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 42026070761	15	249 199	3 737 985
	4	166 714	666 856

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 210 000	1 210 000
Sum innskudd	1 210 000	1 210 000

Resultat og balanse med noter for Lilleenget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lilleenget Borettslag

Styreleder	Heidi Lund (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Petter Flotten (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Karl-Inge Laukøy Moe (sign.)	09.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleenget Borettslag som viser et overskudd på kr 196 195. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no

Ledelsens 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 borettslagets 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>

Namsos, 10.03.2025

In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 for Lilleenget Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Heidi Lund
Styremedlem, Karl-Inge Laukøy Moe
Styremedlem, Petter Flotten
Varamedlem, Therese Porras Buner
Varamedlem, Veronica Sveberg
Varamedlem, Geir Åge Wiik Tverfjell

Styrets arbeid i siste periode

Det er avholdt 9 styremøter. Vara har vært med på 5 av disse. I tillegg har styreleder hatt telefonmøter med kommune, og konsulent fra TOBB i forbindelse med utbedringer av grunnmur, NTE i forbindelse med bytte av teleløsning samt oppfølging av en forsikrings sak.

Det nye styret har levert ut 4 informasjonsskriv hvor vi opplyser om aktuelle saker, men samtidig også har med informasjon om nødnumrene og med oppmøtested ved evakuering av bolig. Informasjonsskrivene sendes per e-post og leveres på papir for de som ikke har e-post.

Styret registrerer også at messengergruppa som er opprettet fungerer bra. Den er ikke en offisiell kanal for styret, men styret ser at beboerne bruker denne til stort og smått og ser på det som et positivt bidrag til å øke samhandlingene på. Det er viktig at alle som ønsker det, kan være i den gruppa.

De største sakene vi har jobbet med i 2024 var tilrettelegging for bytte av leverandør av internett og TV. Avtalen med Telenor ble sagt opp og det ble inngått en 5-årskontrakt med NTE. NY løsning var oppe å gå til overgangen til 2025. Nye vedtekter ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Det ble en ny befaring med tanke på utarbeidelse av anbud for å renovere/bytte grunnmur. På grunn av permisjon hos konsulent i TOBB, fikk vi en ny kontaktperson der, Bjørnar Flovik. Han jobber videre med dette prosjektet.

Brannvesenet ønsket en oppdatering på hvem som hadde ildsteder og dette er oversendt dem. Batteri til røykvarslere ble kjøpt inn og delt ut i desember etter at beboerne selv oppga hvor mange de hadde behov for.

Styret i Lilleenget Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025

ORDENSREGLER

REGLER FOR RO OG ORDEN I LILLEENGET BORETTSLAG.

Vedtatt på generalforsamling den 28.april 2010, sist endret 23.03.2023

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget. Disse reglene gjelder for alle beboerne i borettslaget.

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

DYREHOLD

Søknad om dyrehold må rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene, der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før godkjenning blir gitt. Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noe måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte.

Grilling

På grunn av fare for brann er det forbudt å benytte seg av engangsgrill og kullgrill på terrassen/altan i 2. etasje. På veranda på bakkenivå tillates det. Gassgrill og elektrisk grill tillates.

PARKERING OG TRAFIKK

Parkering på området er regulert med skilt, og skal kun skje på anviste plasser.

Parkeringsplassene skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødvendig. Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskilte kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Uregistrerte biler hensatt på parkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Kjøring med motorkjøretøy inne på borettslagets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut av området. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart. Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med borettslaget og behandles deretter. Besøkendes kjøring på borettslagets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer.

Lilleenget Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Respekter disse reglene.

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

Det er beboerens ansvar å måke snø foran leilighetens inngang og på altan for å unngå lekkasjer. På sommer må altan kostes og renses for å unngå tetting av sluk og takrenne.

KILDESORTERING - AVFALL

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak. Hageavfall legges i spesiell container for hageavfall. Bråtebrenning er ikke tillatt på borettslagets grunn.

MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Sett ikke opp f.eks. terrasser, plattinger, levegger, parabolantennar e.l. uten at styret har samtykket etter skriftlig søknad. Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild på borettslagets eiendom. Gjelder også engangsgrill på verandaer eller plattinger. Propanbeholder skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå.

MELDINGER

Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av fellesanlegg, parkeringsplasser, antenneanlegg og lignende. Merking av postkasser er andelseiers plikt og ansvar.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eier/beboer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

DIVERSE VEDR. BORETTSLAGETS UTSTYR, BODER OG GJERDER

Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg som gressklipper etc. må meldes til styret. Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning. Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret.

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 trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.

Vedtekter

for Lilleenget Borettslag, org nr 951970182

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.10.1978, sist endret den 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lilleenget 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 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (5) og (6), og pkt 5-1 (8), (9) og (10).

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som plattinger, carporter, sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(6) Tiltak på fellesareal/-bygningssmasse, som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

(9) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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. Når det gjelder kattehold, er det kun tillatt med hannkatter og disse skal være kastrert. Hunder skal holdes i bånd og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(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.

(8) Andelseiere som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder terrasser, installasjoner, carporter og lignende, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

(9) Ansvar-vedlikehold for veranda/platting i hagen.

Det er andelseieren selv som har ansvar for vedlikehold av veranda/plating i hagen. (på bakkeplan)

All bygging i hagen (veranda, skillevegg eller dekker/hagegulv) skal søkes om til styret og være godkjent før ev. byggestart, se for øvrig punkt 4-1.

(10) Ansvar for vedlikehold av carporter/garasjer

Andelseier bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for carporten/garasjen nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 Lilleenget Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 18:30 - Tobb møterom Namsos.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Lund

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Renate V. Hanssen (TOBB)

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

Vedtak:

Valgt ble: Geir Åge Wiik Tverfjell

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

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: 60 000,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Heidi Lund

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Heidi Lund

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Karl-Inge Laukøy Moe

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Karl-Inge Laukøy Moe

5.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Veronica Sveberg
Therese Porras Buner
Geir Åge Wiik Tverfjell

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble:

Veronica Sveberg
Geir Åge Wiik Tverfjell
Gøril Torgersen

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Veronica Sveberg
Geir Åge Wiik Tverfjell

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Veronica Sveberg
Geir Åge Wiik Tverfjell

5.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Heidi Lund

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Karl-Inge Laukøy Moe

Protokoll for Lilleenget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Lund (sign.)	30.03.2025
Protokollvitne	Geir Åge Wiik Tverfjell (sign.)	28.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lilleenget Borettslag

Tid: Mandag 15.09.2025 - kl. 18:00

Sted: Tobb lokaler

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 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Leder har fremover nå en tid ikke den nødvendige kapasitet til å ivareta borettslagets interesser på en god og trygg måte. Siden permisjon ikke er mulig, ønsker leder å fratre vervet slik at andre kan komme inn og lede borettslaget på en god og hensiktsmessig måte.

På valg:

Heidi Lund

Forslag til vedtak: Petter Flotten stiller som kandidat

2.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Petter Flotten

2.3 valg av varamedlem for 1 år

på valg:

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

08.09.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lilleenget Borettslag mandag 15.09.2025 kl. 18:00 - Tobb lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Lund

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Storøy

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

Vedtak:

Valgt ble: Karl-Inge Laukøy Moe

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger: Ingen

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Leder har fremover nå en tid ikke den nødvendige kapasitet til å ivareta borettslagets interesser på en god og trygg måte. Siden permisjon ikke er mulig, ønsker leder å fratre vervet slik at andre kan komme inn og lede borettslaget på en god og hensiktsmessig måte.

På valg:

Heidi Lund

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Petter Flotten

2.2 Styremedlem for 2 år

På valg: grunnet opprykk måtte det til valg

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Geir Åge Wiik Tverfjell

2.3 valg av varamedlem for 1 år

på valg: grunnet opprykk måtte det til valg

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kristin Småsund Thorshaug

Møtet hevet: 18:45

Protokoll ekstraordinært møte for Lilleenget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Lund (sign.)	24.09.2025
Sekretær	Geir Ove Storøy (sign.)	15.09.2025
Protokollvitne	Karl-Inge Laukøy Moe (sign.)	15.09.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lilleenget Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:30 - Tobb lokaler Namsos.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Lund

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Renate V. Hanssen

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

Vedtak:

Valgt ble: Therese Porras Buner

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

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:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000,-

5. Saker fra styret/eierne**5.1 VEDTEKTSENDRINGER**

Styret ønsker å vedtektsfeste andelseiers vedlikeholdsplikt for installasjoner og tiltak og foreslår en tilføyelse til vedtektens punkt 4-1 og 5-1. Se vedlegg for utkast til nye vedtekter, endringer er markert i rødt.

For plattinger er vedlikeholdsansvaret for andelseier allerede vedtektsfestet, men dette vil være en tydeliggjøring av ansvaret. Ansvar for fremtidig vedlikehold av andre tiltak utført av andelseier, slik som for eksempel, carporter, garasjer, tilbygg, varmepumper og annet blir lagt til andelseier.

Ansvar i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvar følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet

Vedtak:

Årsmøtet vedtar endring av vedtektene punkt 4-1 og 5-1 i tråd med styrets forslag. Enstemmig vedtatt.

6. Valg**6.1 Styremedlem for 2 år****På valg:**

Engen, Kristine

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Petter Flotten

6.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Buner, Therese Porras

Sveberg, Veronica

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Therese Porras Buner, Veronica Sveberg og Geir Åge Wiik Tverfjell

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Har ikke, kan velges på møtet

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Veronica Sveberg og Geir Åge Wiik Tverfjell

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Therese Porras Buner

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Heidi Lund

Protokoll for Lilleenget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Lund (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Therese Porras Buner (sign.)	25.04.2024

Vedtekter

for Lilleenget Borettslag, org nr 951970182

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.10.1978, sist endret den 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lilleenget 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 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (5) og (6), og pkt 5-1 (8), (9) og (10).

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som plattinger, carporter, sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(6) Tiltak på fellesareal/-bygningssmasse, som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

(9) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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. Når det gjelder kattehold, er det kun tillatt med hannkatter og disse skal være kastrert. Hunder skal holdes i bånd og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(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.

(8) Andelseiere som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder terrasser, installasjoner, carporter og lignende, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

(9) Ansvar-vedlikehold for veranda/platting i hagen.

Det er andelseieren selv som har ansvar for vedlikehold av veranda/plating i hagen. (på bakkeplan)

All bygging i hagen (veranda, skillevegg eller dekker/hagegulv) skal søkes om til styret og være godkjent før ev. byggestart, se for øvrig punkt 4-1.

(10) Ansvar for vedlikehold av carporter/garasjer

Andelseier bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for carporten/garasjen nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

ORDENSREGLER

REGLER FOR RO OG ORDEN I LILLEENGET BORETTSLAG.

Vedtatt på generalforsamling den 28.april 2010, sist endret 23.03.2023

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget. Disse reglene gjelder for alle beboerne i borettslaget.

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

DYREHOLD

Søknad om dyrehold må rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene, der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før godkjenning blir gitt. Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noe måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte.

Grilling

På grunn av fare for brann er det forbudt å benytte seg av engangsgrill og kullgrill på terrassen/altan i 2. etasje. På veranda på bakkenivå tillates det. Gassgrill og elektrisk grill tillates.

PARKERING OG TRAFIKK

Parkering på området er regulert med skilt, og skal kun skje på anviste plasser.

Parkeringsplassene skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødvendig. Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskilte kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Uregistrerte biler hensatt på parkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Kjøring med motorkjøretøy inne på borettslagets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut av området. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart. Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med borettslaget og behandles deretter. Besøkendes kjøring på borettslagets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer.

Lilleenget Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Respekter disse reglene.

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

Det er beboerens ansvar å måke snø foran leilighetens inngang og på altan for å unngå lekkasjer. På sommer må altan kostes og renses for å unngå tetting av sluk og takrenne.

KILDESORTERING - AVFALL

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak. Hageavfall legges i spesiell container for hageavfall. Bråtebrenning er ikke tillatt på borettslagets grunn.

MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Sett ikke opp f.eks. terrasser, plattinger, levegger, parabolantennener e.l. uten at styret har samtykket etter skriftlig søknad. Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild på borettslagets eiendom. Gjelder også engangsgrill på verandaer eller plattinger. Propanbeholder skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå.

MELDINGER

Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av fellesanlegg, parkeringsplasser, antenneanlegg og lignende. Merking av postkasser er andelseiers plikt og ansvar.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eier/beboer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

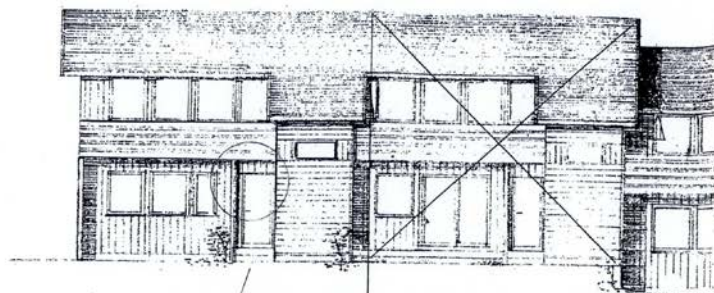
DIVERSE VEDR. BORETTSLAGETS UTSTYR, BODER OG GJERDER

Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg som gressklipper etc. må meldes til styret. Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning. Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret.

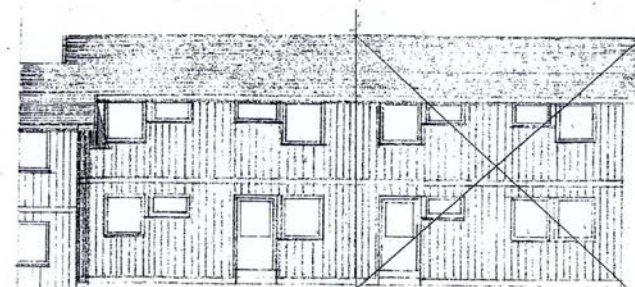
PLIKTER - MISLIGHOLD

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 trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.



FASADE SYD



FASADE NORD

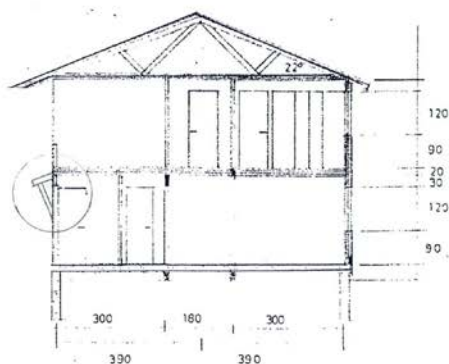
GODKJENT

04 JUNI 2007
Namsos kommune
Byggesak/kartoppmåling

TAK OVER INNGANGSPARTI

B = 1400 mm

600 mm



20
200 78
104 78
mf merkeid
Lilleorge 2.8 og 10

31.10.1977
511
3186

REKKEHUS FOR OVERHALLA
INDUSTRIER A.S.

LILLESØT BORETTSLAG



ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMNØS
TELEFON KONTOR 72 136 - PRIVAT 72 671

SNITT & FASADER

MXL
1:100

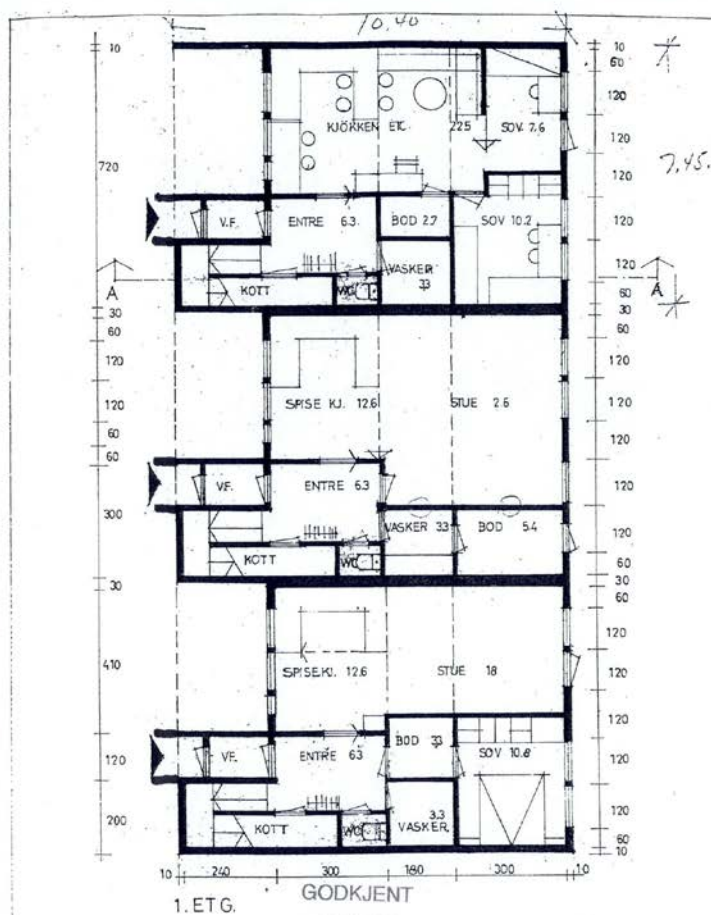
SAK NR.

TEGN. NR.

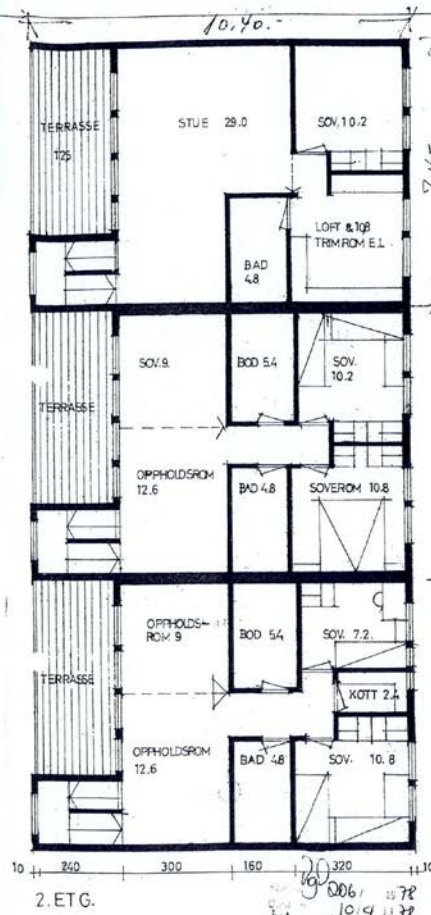
DATO
5.7.1977

SIGN.

04



1. E.T.G. GODKJENT
04 JUNI 2007
Namsos kommune
Byggesakkartoppfølging



2. E.T.G.

BRUTTO AREAL $(56.16 \times 2 + 4.3 + 2) \text{ m}^2 = 118.6 \text{ m}^2$

VINDF.	2.0
BOD	2.7
VASKER.	3.3
KOTT	1.6
LOFT	10.8
	20.4

LEIEAREAL TYPE II = 98.2 m²

BRUTTO AREAL 118.6 m²

VINDF.	2.0
KOTT	1.6
VASKER.	3.3
BOD	5.4
LOFT	5.4
	17.7

LEIEAREAL TYPE TII = 100.9 m²

BRUTTO AREAL 118.6 m²

VINDFANG	2.0
KOTT	1.6
VASKER.	3.3
BOD	3.3
KOTT	2.4
LOFT	5.4
	18.3

LEIEAREAL TYPET II 100.3 m²

Handwritten notes and stamps, including a date stamp '10.4.11' and a signature 'Arne Aursand'.

REKKEHUS FOR OVERHALLA' INDUSTRIER AS

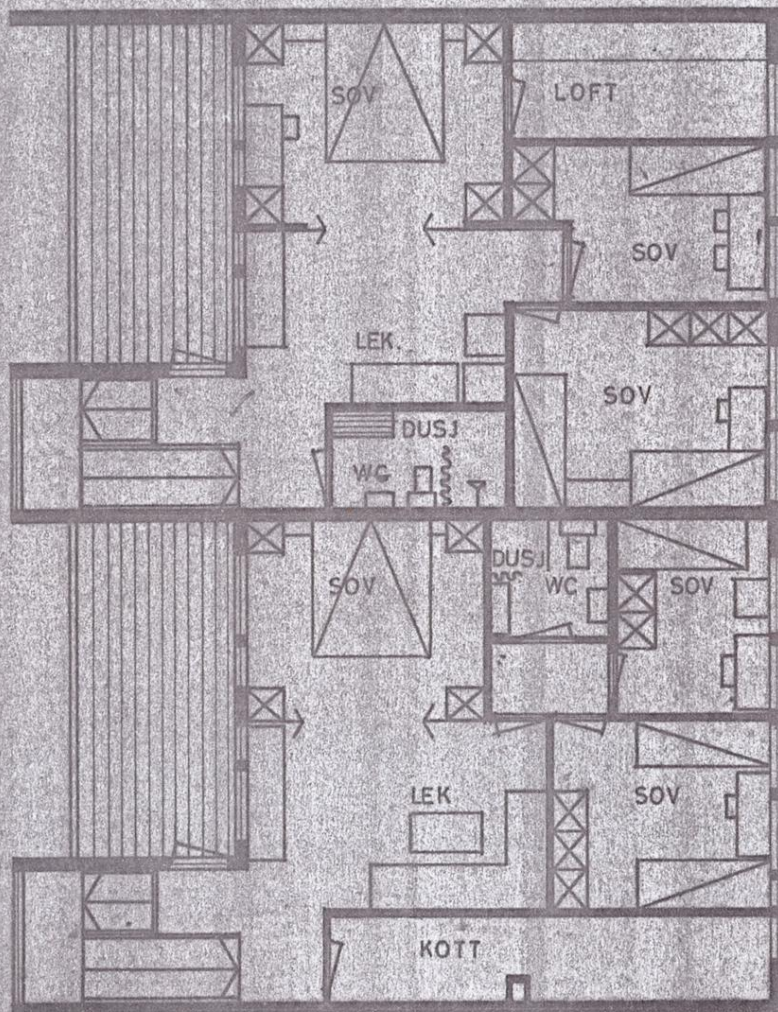
PLANER MÅL 1:100
TYPER TI T II & T III



ARNE AUERSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMNOS

MÅL 1:100 SAK NR. TEGN. NI
DATO: 28/5 - 1977 SIGN: 06



PLAN 2. ETG.

*20
Rg 200 78
104 78
M. merknad*

26.4.1976

503.1

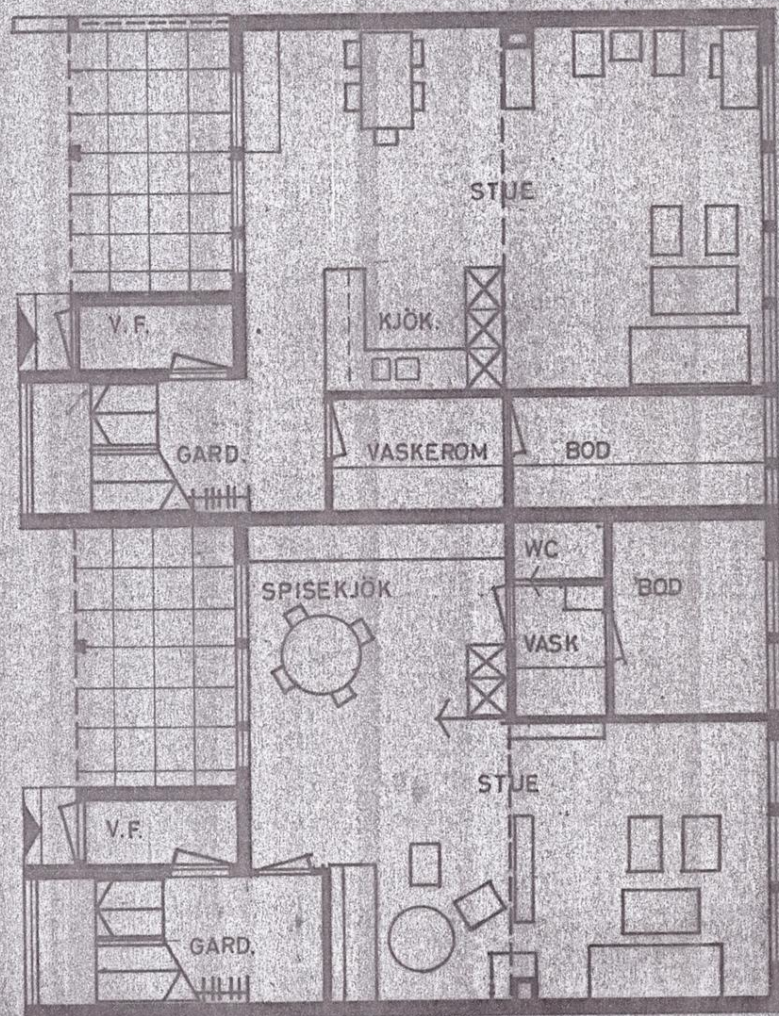


ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMSØS
TELEFON KONTOR 72 159 - PRIVAT 72 671

mål 1:100 saknr.
dato 5.4.76 sign. *AB*

tegn.nr.
1



TYPE A1

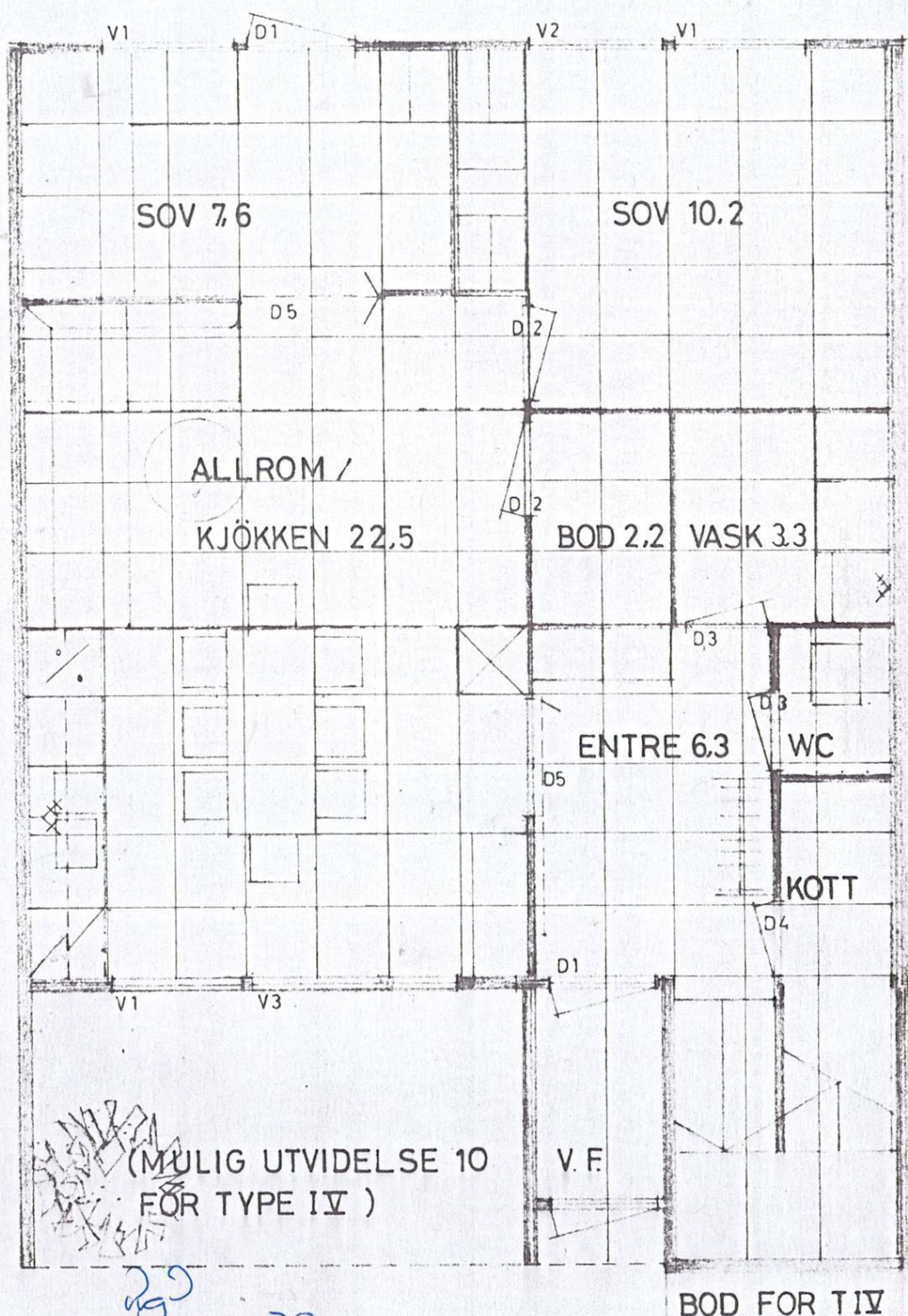
TYPE B1

PLAN 1. ETG.

206 1 178
10 4 1978
Hil merland
Arkitekt

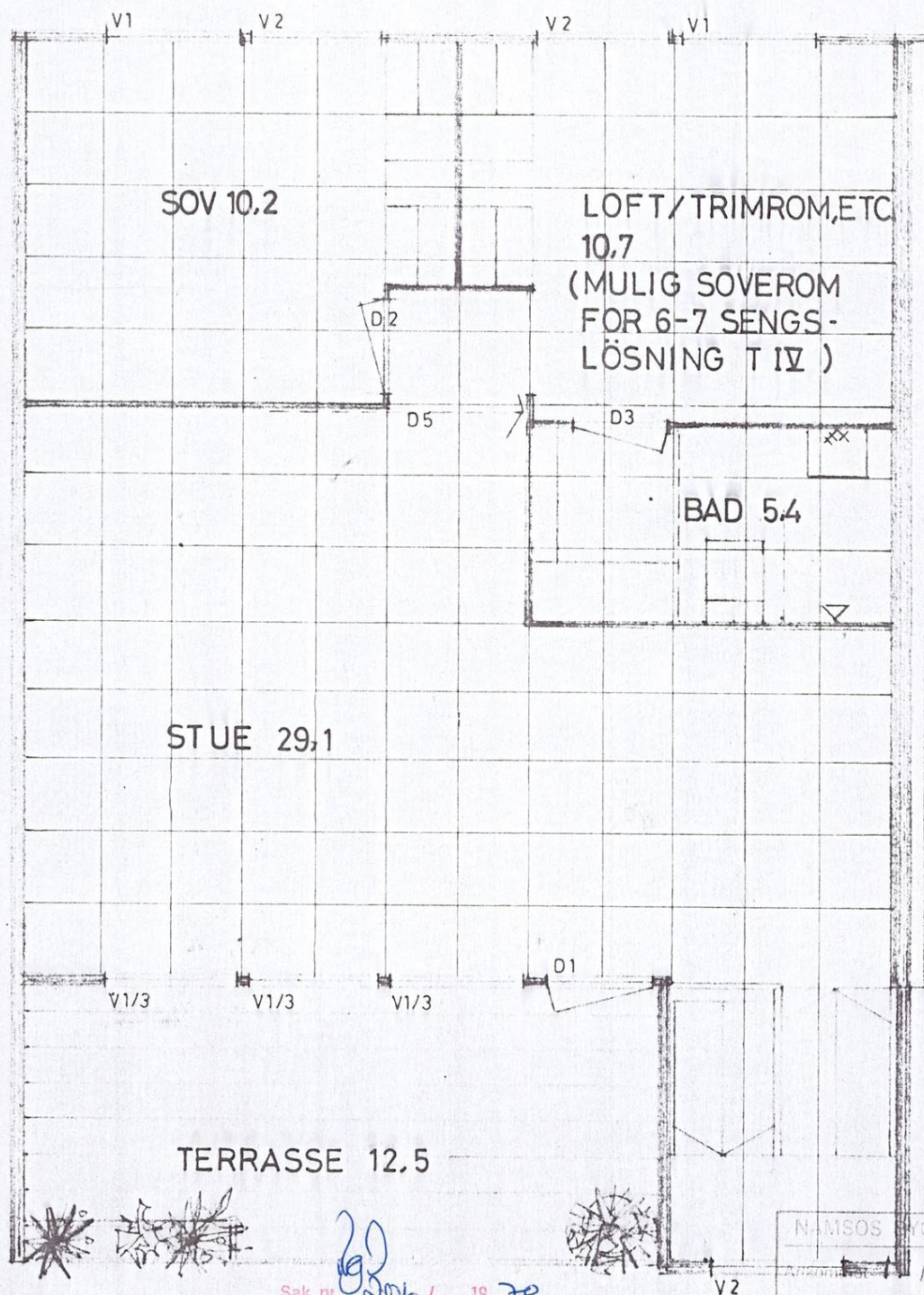
REKKEHUSPROSJEKT FOR OVERHALLA INDUSTRIER
LEILIGHETSTYPER A1, B1

PLAN 1. ETG.



Sak nr. 200/ 19 78
Godk. 10/4 19 78
m/merknad
Namsos bygningsvesen.

PLAN 2. ETG.



Sak nr. 206 / 19 72
Godk. en. 10 / 4 19 72
W. merknad
Namsos bygningsveset.

NAMSOS BYGNINGSVEREEN
11 / 9. 1977
L.M.
Koppe nr. 504



ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMSOS

MXL.
1:50

SAK NR.

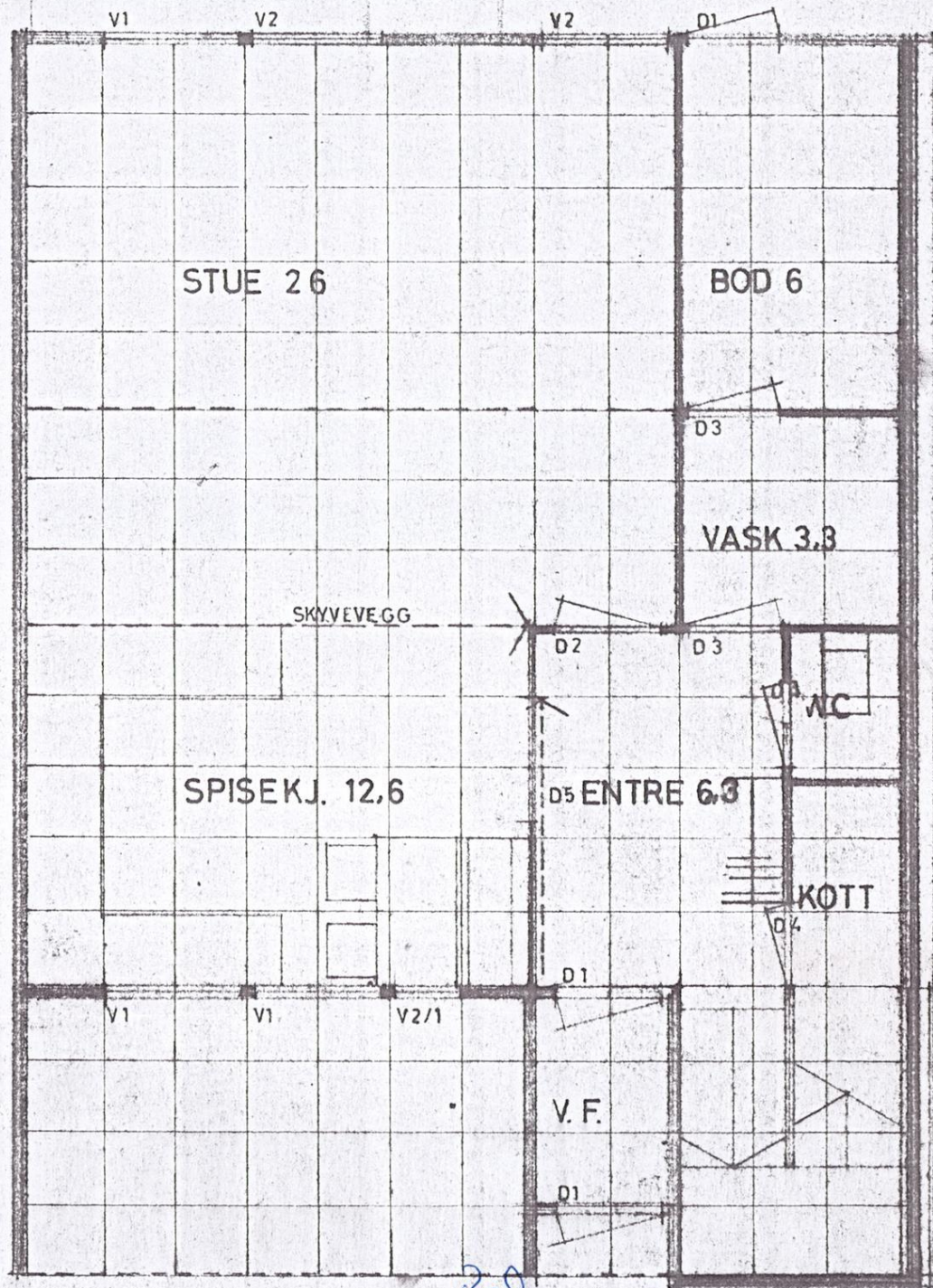
TEGN. NR.

DATO

SIGN.

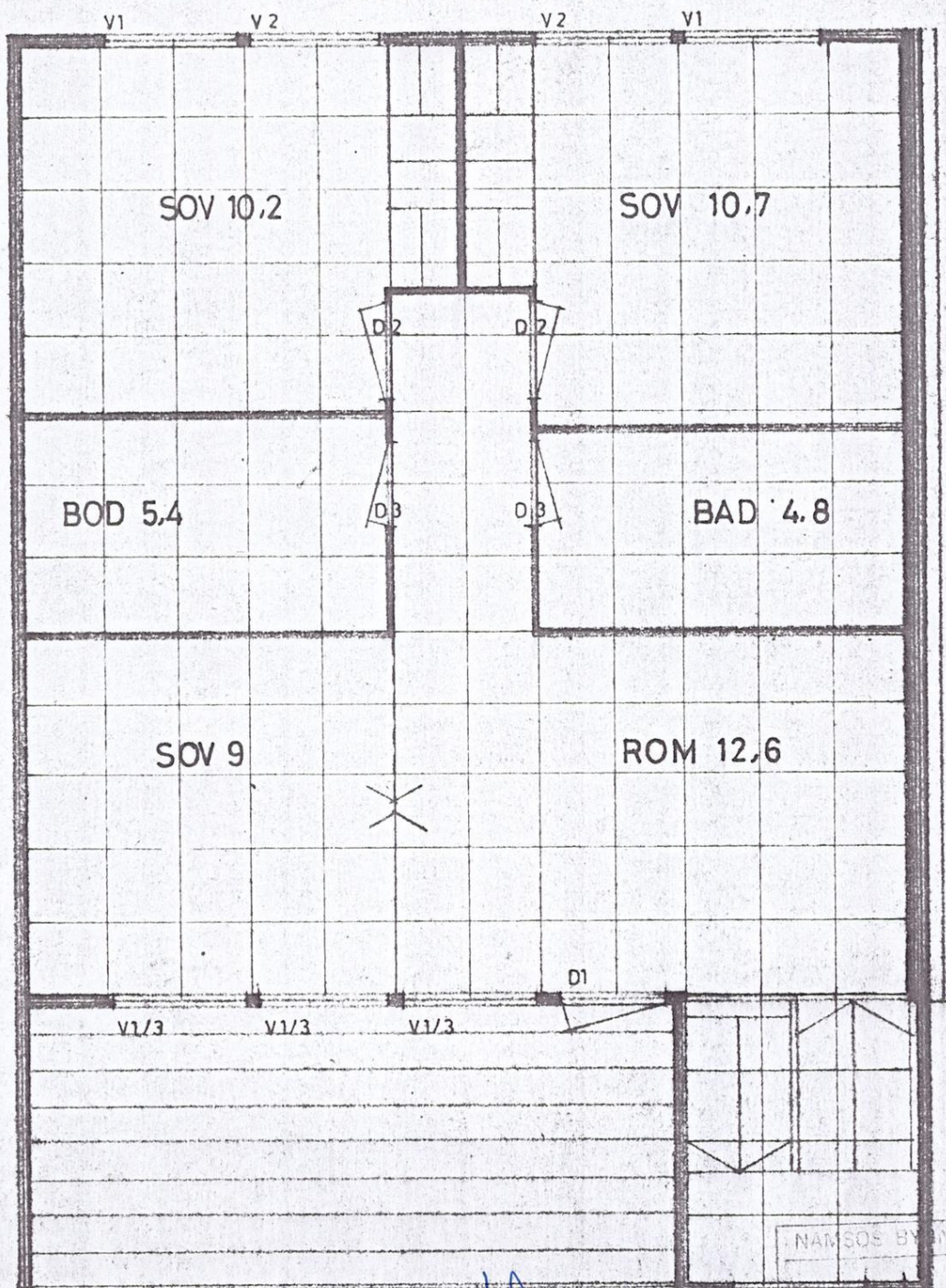
01

PLAN 1. ETG.



Sak nr. 200 / 1578
 Godk. 10/4 1978
 Hyl merknad
 Namsos bygningsvesen

PLAN 2.ETG.



Sak nr. 100 206 / 1978
 Godektem 10 14 1978
 W. merland
 Namsos Bygningvesen

NAMSOS BYGNINGSVESEN
 9. 1977
 504



ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMSOS

MÅL. 1:50
 DATO

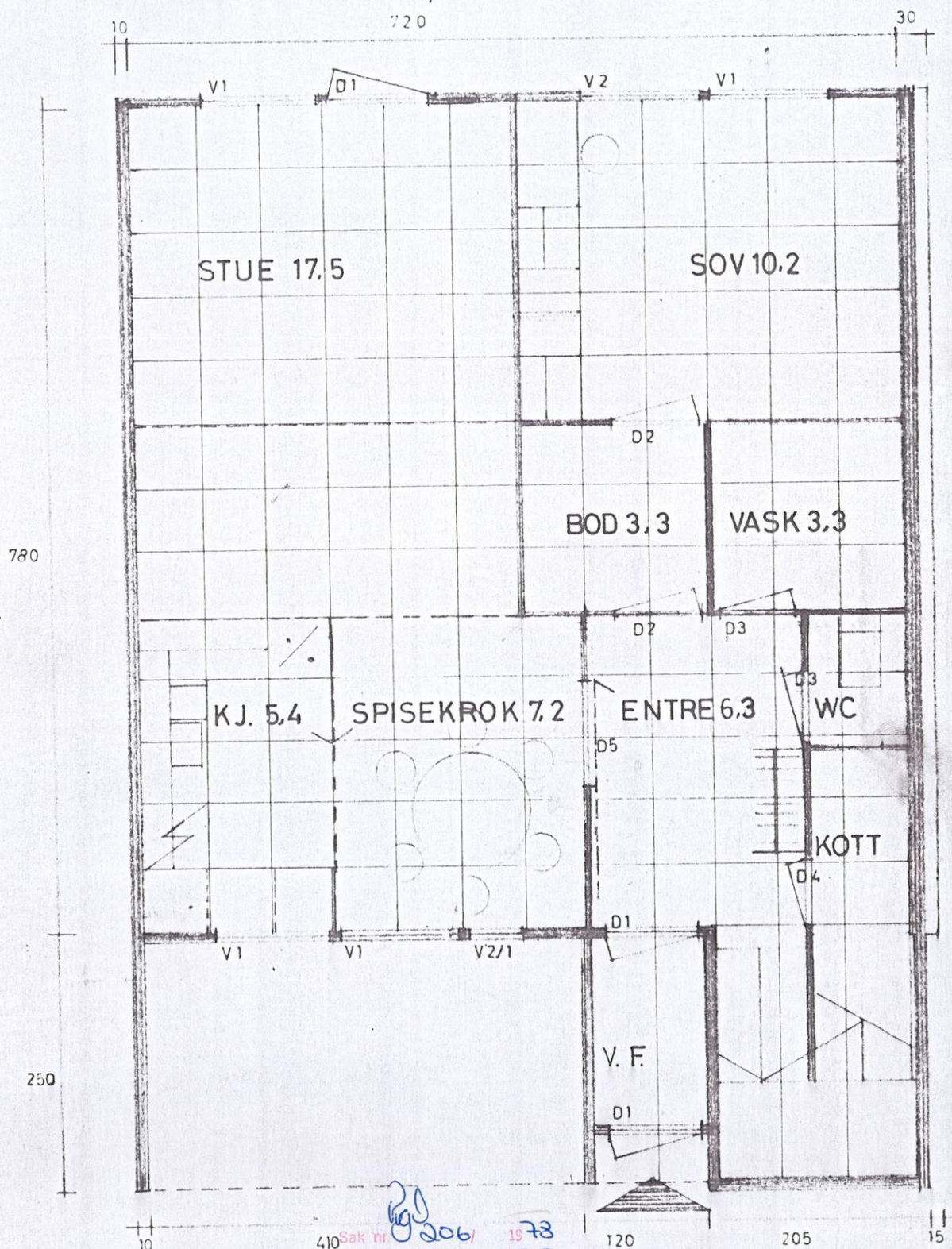
SAR NR.

TEGN. NR.

SIGN.

03

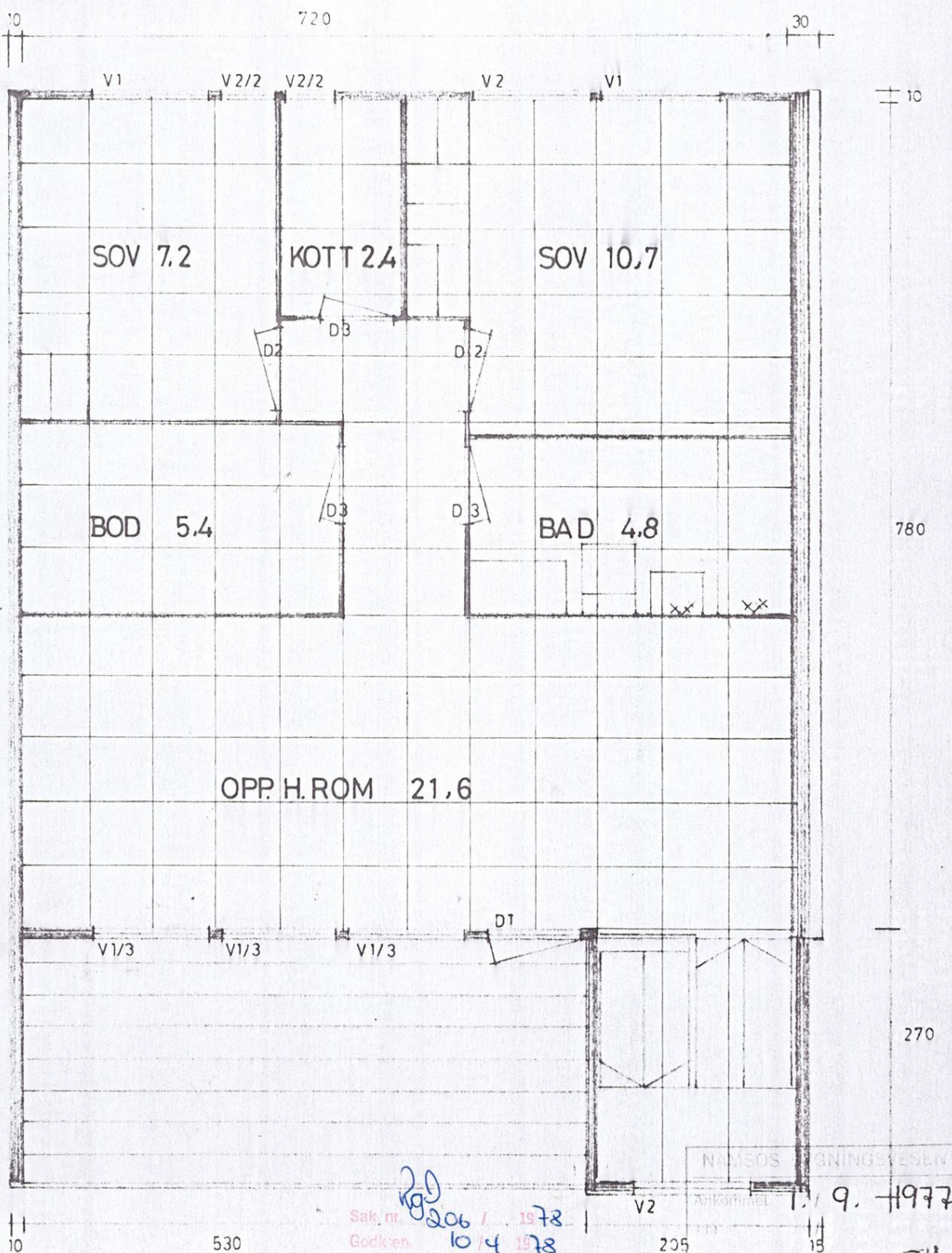
PLAN 1. ETG.



410 Sak nr 206/ 1978
Godkjen: 10/4 1978
W. merland
Namsos bygningsveset

REKKEHUS TII OVERHALLA INDUSTRIER AS

PLAN 2.ETG.



Sak. nr. 206 / 1978
 Godkjen. 10/4 1978
 my merchaad
 Namsos bygningsvesen

NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Arkitekt 1. 9. 1977
 Dato 205
 Tegne nr. 504



ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMSOS

MXL.
1:50

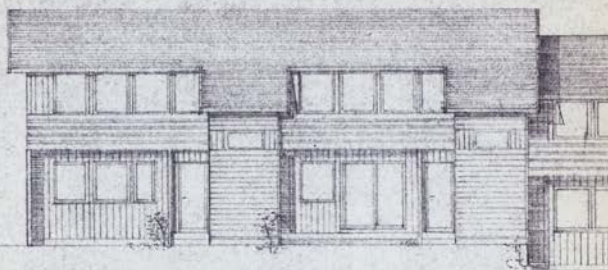
SAK NR.

TEGN. NR.

DATO

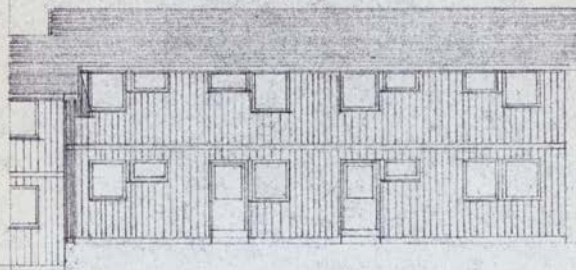
SIGN.

02



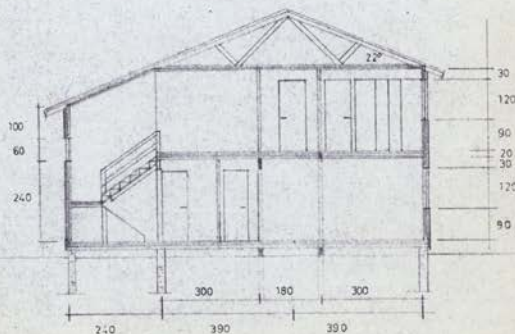
FASADE SYD

Veggflate ÷ vindu / Dører.
= 83 m²



FASADE NORD

Veggflate ÷ Vindu / Dør.
= 51 m²



SNITT A-A

20
Sak nr. 806 78
Dokument 104 78
M. Mørkhaug
Namsos Bygningssvesen

NAMSOS BYGNINGSSVESEN
Behandlet 31.10.1977
Lr. 511
Nuppe nr. 3486

REKKEHUS FOR OVERHALLA
INDUSTRIER A.S.

SNITT & FASADER



ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMDOB
TELEFON KONTOR 72 138 - PRIVAT 72 871

SKALA
1:100

SAK NR.

TEGN. NR.

DATO
5.7.1977

SIGN.

04

Byggemelding

Sak nr. 19 **2a-e**
Lilleerget vei nr. **10d** G. nr. **18** B. nr. **80** T. nr. **367**Eier **Lilleerget Borettslag**

Anmelder _____

Ansv. byggm. _____

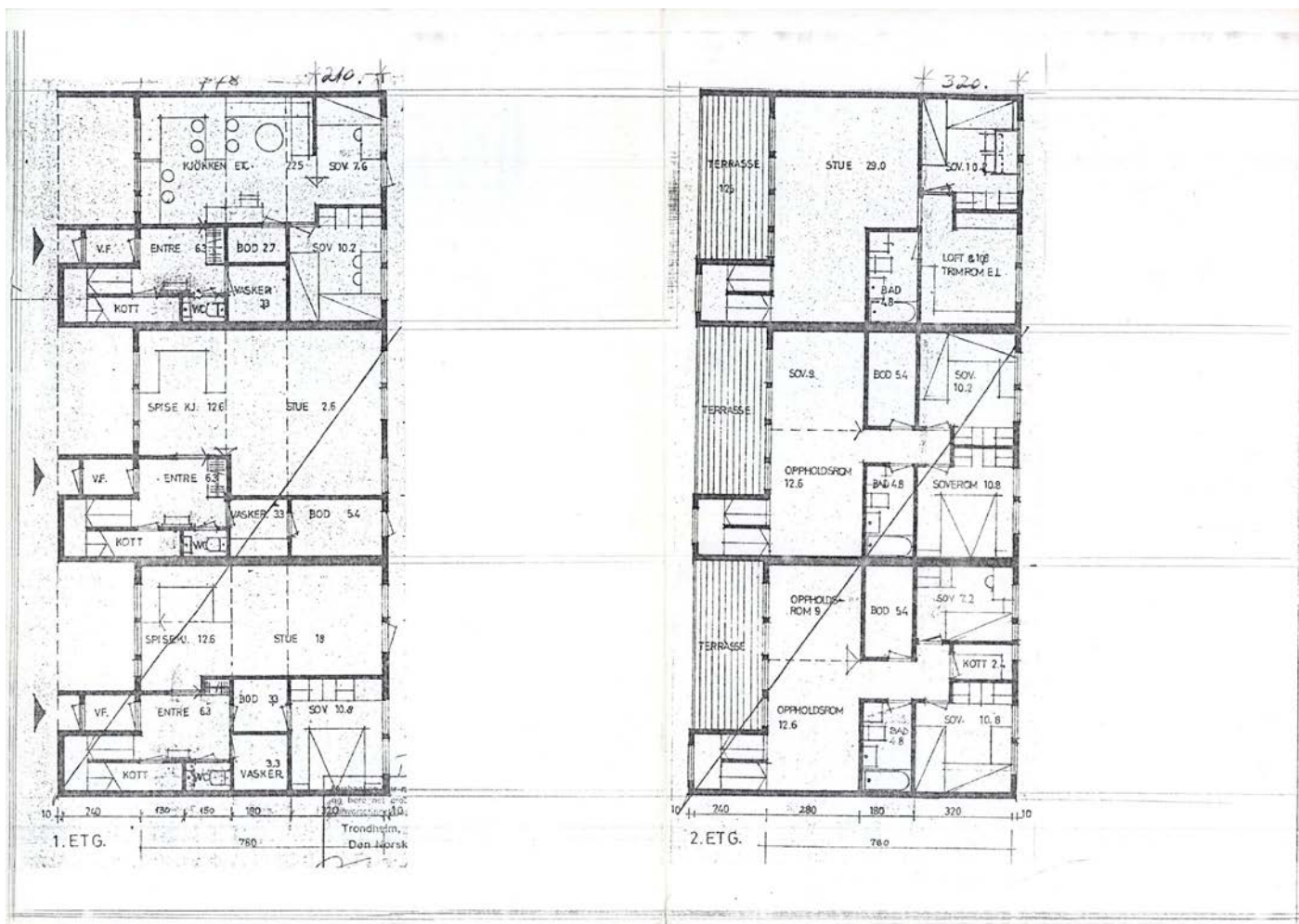
Aut. rørlegger _____

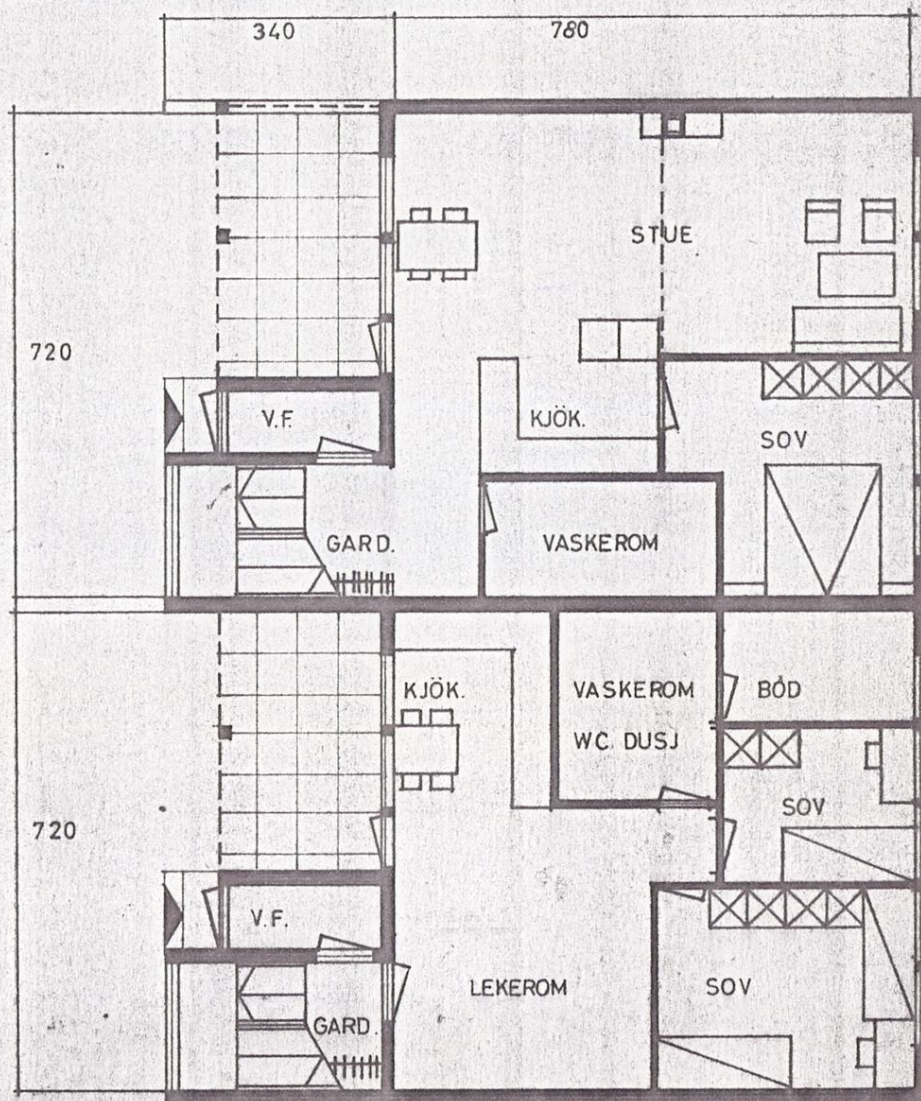
Beh. bygningsrådet _____

Ferdigattest utstedt _____

Målebrev _____

Tomtetildeling _____





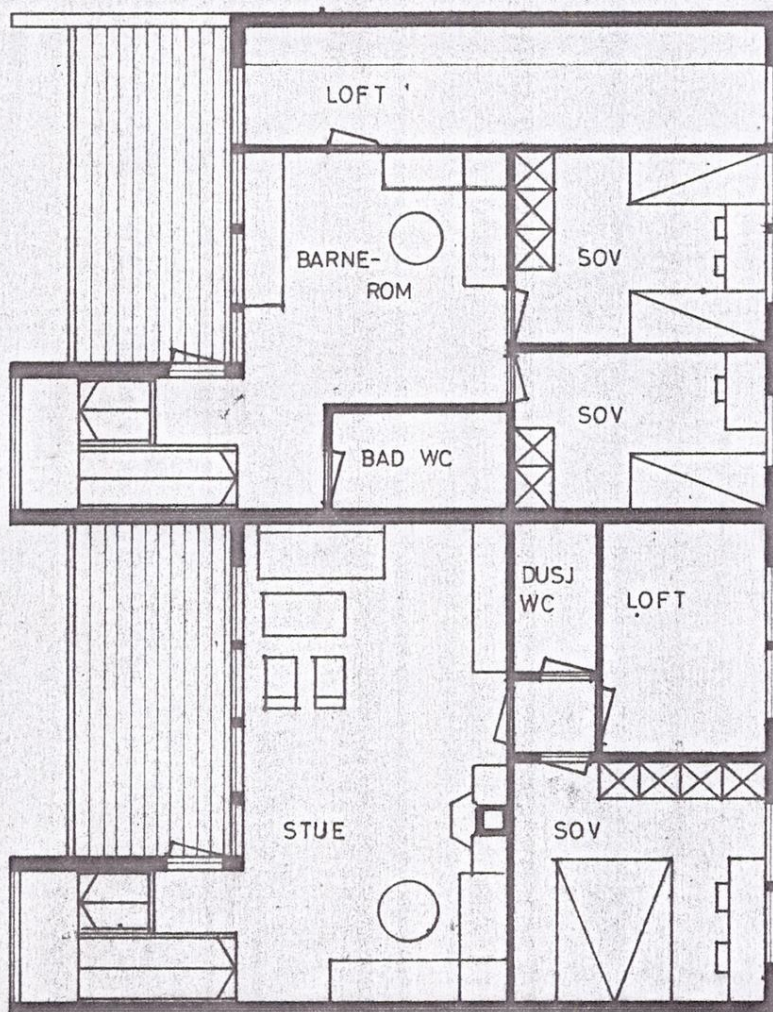
TYPE A2

TYPE B2

PLAN 1. ETG.

209
Sak nr 209 / 1978
Godkjent 10.4.1978
M. Mørkved
Næringsbyggingssjef

REKKEHUSPROSJEKT FOR OVERHALLA INDUSTRIER
LEILIGHETSTYPER A2, B2



PLAN 2. ETG.

Sak nr. 9206/1973
 Godkjent 104/1973
 W. Merchaud
 Namsos bygningsvesen

26.4.1976

503.1

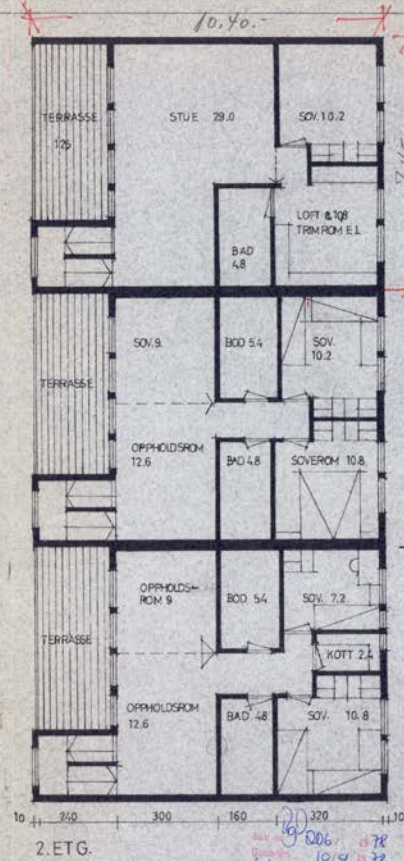
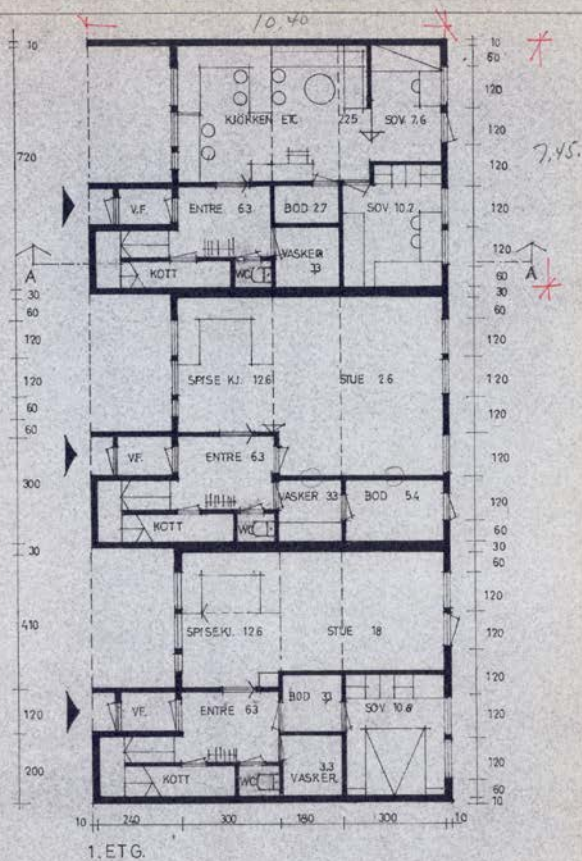


ARNE AURSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 246 - 7801 NAMSOS
 TELEFON KONTOR 72 139 - PRIVAT 72 671

mål. 1:100 sak nr.
 dato 5.4.76 sign. *AB*

tegn.nr.
 2



BRUTTO AREAL $(56.46 \times 12.43 + 2) m^2 = 118.6 m^2$

VINDF.	2.0
BOD	2.7
VASKER.	3.3
KOTT	1.6
LOFT	10.8
	20.4
LEIEAREAL TYPE II	20.4 m ²
	98.2 m ²

BRUTTO AREAL 118.6 m²

VINDF.	2.0
KOTT	1.6
VASKER.	3.3
BOD	5.4
LOFT	5.4
	17.7
LEIEAREAL TYPE III	17.7 m ²
	100.9 m ²

BRUTTO AREAL 118.6 m²

VINDFANG	2.0
KOTT	1.6
VASKER.	3.3
BOD	3.3
KOTT	2.4
LOFT	5.4
	18.3
LEIEAREAL TYPE I	18.3 m ²
	100.3 m ²

NR. 3486

31.10.1972

511

3486

REKKEHUS FOR OVERHALLA INDUSTRIER AS

PLANER MÅL 1:100
TYPER TI I & III



ARNE AUERSAND

ARKITEKT MNAL - POSTB. 218 OG 245 - 7801 NAMSØS
TELEFON KONTOR 78 128 - PRIVAT 78 871

MÅL 1:100

SAK NR.

TEGN. NR.

DATO: 28.9.1972

SIGN.

06

[illegible]

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i Bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lilleenget 8 a - b - c - d - e - f				
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Rekkehus		dato sak	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Lilleenget Borettslag v/Hr.adv.T.Wannevik,	NAMSOS			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Ark.maal. Arne Auraand	Namsos			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Byggm.Henry Jemssen	Namsos			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

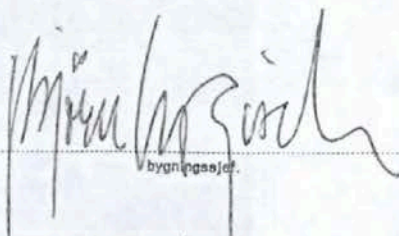
1. I kryprom må grunnen avplaneres og dekkes med plastfolie som belastes med sand over skjøter og lange kanter.
2. Vannledninger må isoleres bedre mot frost.
3. Dekke av papp på balkong må beskyttes med tømmer e.l. og nedløp fra balkong må anordnes tilfredsstillende.
4. Boder må få tilfredsstillende ventilasjon.
5. Utvendige klædninger må få beskyttelse av beis/maling.

Dette arbeid må være fullført innen 1 år.

Namsos den 29. januar 1980

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ medlemmene i borettslaget.
- ☒ Ing.Ø.Moen
- ☐


bygningssjef.



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	17	Bruksnr:	159	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lilleenget 8B, 7805 NAMSOS						
Dato:	26.09.2025	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:	30.06.2008	
Merknader:		

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

Telefon.: 74 21 71 00
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 29.09.25

Gnr.:	17	Bnr.:	159	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	------------	-------	--	-------	--

Adresse: **Lilleenget 8B, 7805 NAMSOS**

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn siden 19.01.2010.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing utføres ikke da eiendommen ikke har noe registrert ildsted.
(med forbehold om endringer)

For bestilling av feiing/tilsyn eller andre spørsmål, ta kontakt med Feietjenesten mobil: 90 13 39 59.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lilleenget 8B
7805 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@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