



aktiv.

Klingavegen 3, Leilighet H202 , 7800 NAMSOS

**Sentrum - Ny 3-roms
andelsleilighet - Heis - Garasje -
Stor felles terrasse.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 706 656,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 4 507 896,-
Felleskostn.: Kr 20 654,-
Selger: Gammelsaga Utvikling AS;

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 84/82 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1789 **Andelsnr.:**

2

Oppdragsnr.: 1706230154

Sentrum - Ny 3-roms andelsleilighet - Heis - Garasje - Stor felles terrasse.

Nyoppført andelsleilighet med sentral beliggenhet.

Leiligheten har romslig stue / kjøkken løsning og 2 soverom.

Snarlig overtagelse er mulig.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	4
Om eiendommen	8
Bilder	20
Plantegning	25
Info lading	30
Info Altibox	31
Boligopplysninger Bomidt	33
Protokoll generalforsamling 2023	35
Innkalling generalforsamling 2023	38
Ordensregler	55
Vedtekter	58
Andre vedlegg	67
Arealmåling	70
Budskjema	78









Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 82 m²

BRA: 84 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 84 kvm

Primærrom

2. etasje: 82 kvm Vf/gang, Stue/kjøkken, 2 stk. soverom, bad/wc.

Sekundærrom

2. etasje: 2 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6294 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 6 294 kvm felles eiet tomt for realsameiet. Tomten vil disponeres av realsameiet i felleskap iht. vedtektene.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligblokka ligger i et område som pt. er næringslokaler. Nabotomten som eies av Namsos kommune er ubebygd og det er ikke bestemt hva den skal benyttes til.

Byggemåte

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

Stort felles uteareal på tak med gode lys og solforhold.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt ut egenerklæring.

Standard

Leiligheten har normal prosjektstandard. Kjøkkeninnredning er levert av Epoq. 2-stavs parkett i hvitlasert eik på gulv på stue/ kjøkken og soverom. Gulv på gang/entre og bad har flis. Vegger er med malt gips og mur. Himling med gips.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med unntak av soverommene og bod.

Porttelefon-system i leiligheten for åpning av hovedinngang.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og sprinkelanlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra NTE er inkludert i felleskostand.

Parkering

Anviste plass i felles parkeringsgarasje. 1 stk pr leilighet. Utvendig gjesteparkering.

Det er klargjort tilkobling av el-billader. Nærmere informasjon vedr. lading ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0004617374

Diverse

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken, gang og bad. Oppvarming av gulv og tappevann kommer fra fjernvarmeanlegg.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter / farge

B / Grønn

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostand.

Info formuesverdi

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

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

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

Fellesutgifter pr enhet kr 3 727,-

Renter på fellesgjeld kr 13 417,-

Fellesutgifter pr kvm kr 1 513,-

TV/Internett kr 599,-

Fjernvarme kr 1 400,-

Felleskostnadene per måned vil øke når avdragsfri periode er over 01.12.2032 . Ut i fra opplysninger gitt av forretningsfører vil avdrag for andel fellesgjeld utgjøre ca.kr 5 942,- pr mnd. Dette vil komme i tillegg til dagens felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 20 654

Andel Fellesgjeld

Kr 2 706 646

Fellesgjeld pr. dato

22.05.2024

Kommentar fellesgjeld

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

Borettslaget

Borettslagsnavn

GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS

Organisasjonsnummer

927894416

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget består av 18 andeler. Nyoppført bygning med 3 boligetasjer over garasje på bakkenivå.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 44841627234, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.05.2024: 5.88% pa.

Antall terminer til innfrielse: 342

Saldo per 22.05.2024: 49 019 717

Andel av saldo: 2 706 647

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

Nibor + 1,15 %

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 5 942,00 per måned for denne boligen

Det er IN-ordning for borettslaget.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning As . Avtalens varighet gjelder til oppsigelse. Vilkår for oppsigelse er: Oppsigelse av forsikring eller nektelse av

fornyelse fra selskapets side kan bare finne sted i henhold til nærmere bestemmelse gitt i forsikrings-avtaleloven.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og budsjett. Det foreligger ingen husordensregler, regnskap, årsberetning eller referat styremøter.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Se vedlagte vedtekter punkt 4.1.5 for nærmere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Eierskiftegebyr

Kr 5500

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1789 i Namsos kommune. Andelsnr. 2 i
GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS med orgnr. 927894416

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1789:

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

Bestemmelse om vedlikehold og bruk av stige, lift mm

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

Gjelder benyttelse av carport

Gjelder benyttelse av renovasjonsbeholdere

02.09.2004 - Dokumentnr: 5325 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1544

03.06.2005 - Dokumentnr: 2936 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1790

04.05.2006 - Dokumentnr: 2448 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 58420 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1789

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271363 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1789

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337271 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

25.08.2022 - Dokumentnr: 936902 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1910

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2022.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

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

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.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 20.10.22. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd 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 nøyte, 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

2 706 249 (Andel av fellesgjeld)

4 496 656 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 507 896 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 27 032

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon (Kr. 43 750,-)
Markedspakke (Kr. 13 900,-)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr. 480,-)
Gebyr for elektronisk tinglysning (Kr. 500,-)
Utlegg kommunale opplysninger (Kr. 1 000,-)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr. 250,-)
Utlegg foto (Kr. 5 792,50,-)
Oppgjør (Kr. 4 750,-)
Totalt kr. (Kr. 70 422,50,-)

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

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

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

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

Salgsoppgavedato

22.05.2024





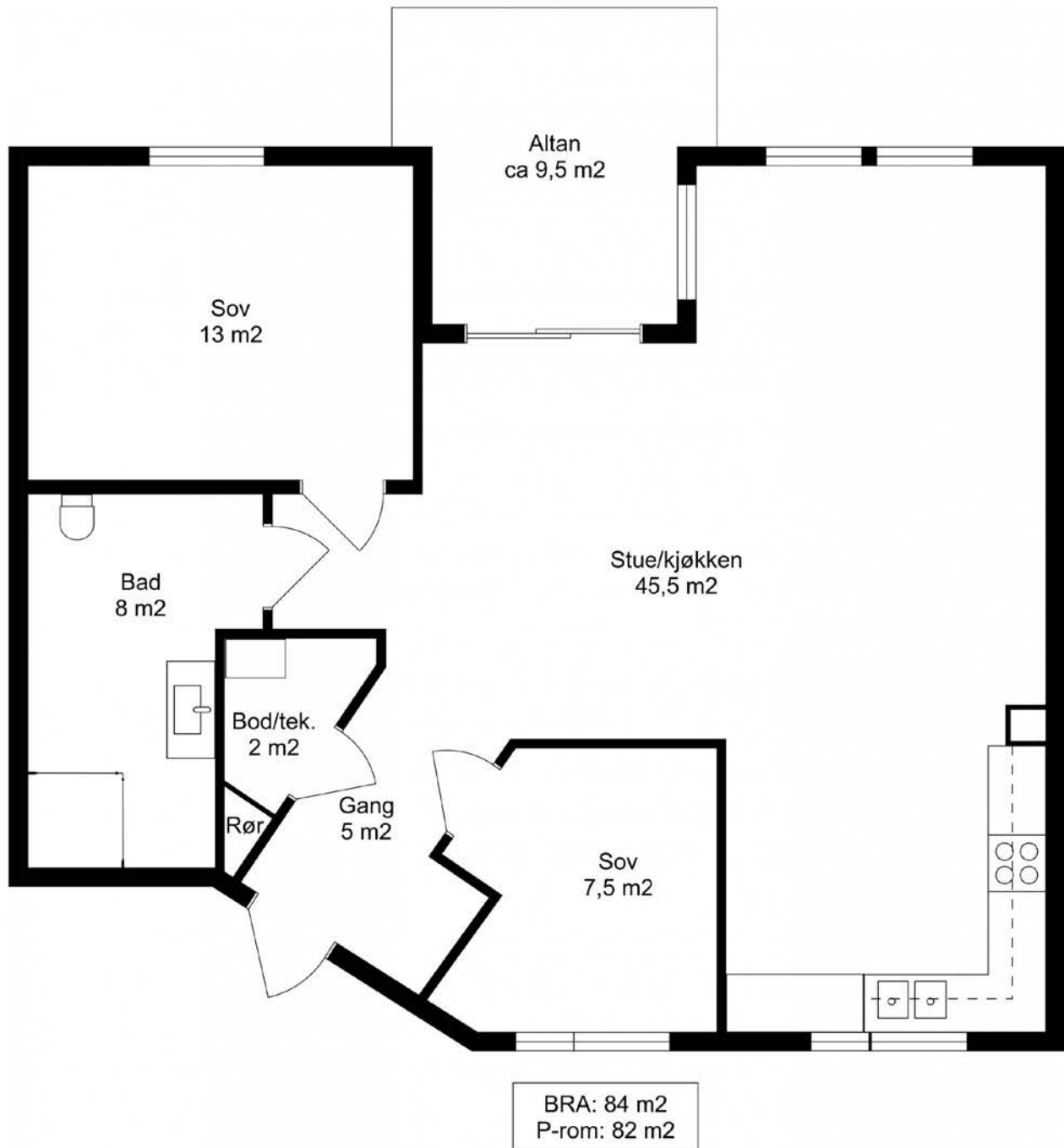






Klingavegen 3. Rom 202.

2. Etasje. 202.



Vedlegg

Klingavegen 3

Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bohus Østre Linje 783	4 min 0.3 km
Namsos lufthavn	6 min

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Familiens hus	4 min
Samfunnshuset	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

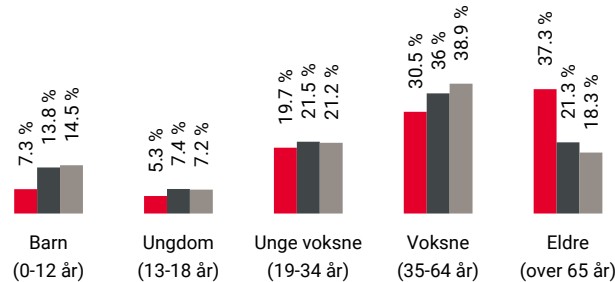
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Namdal sykehus/Daltrøa	783	542
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 0.9 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 31 barn	22 min 1.6 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 21 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Røthe Namsos	6 min
Rema 1000 Namsos	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 1.2 km

⚽ Vika balløkke 15 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🚰 Care Namsos 0.1 km

🚰 Træn Namsos 5 min 🚶

Boligmasse



■ 35% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 31% blokk
■ 27% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

5 min 🚶



Apotek 1 Østre

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



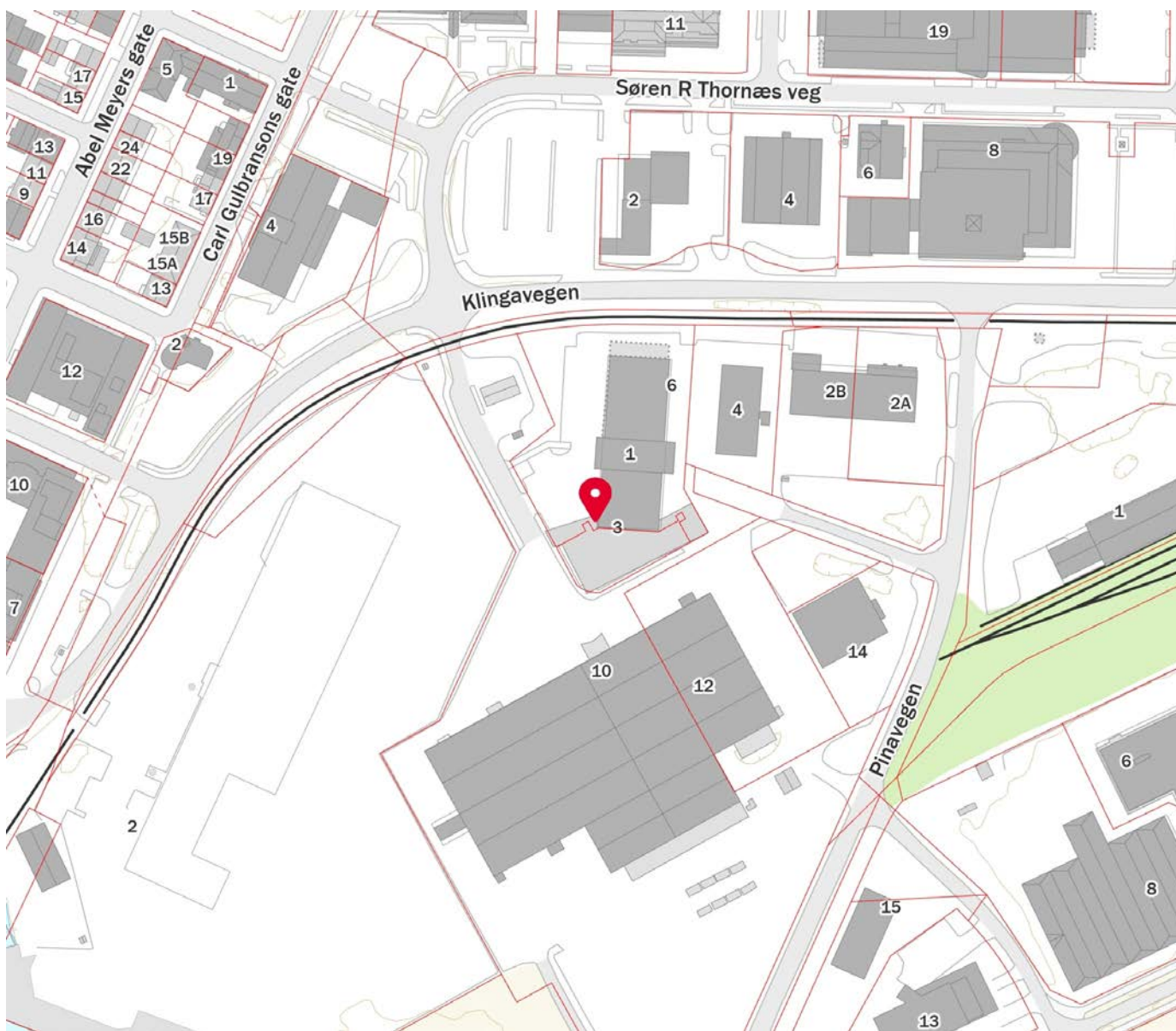
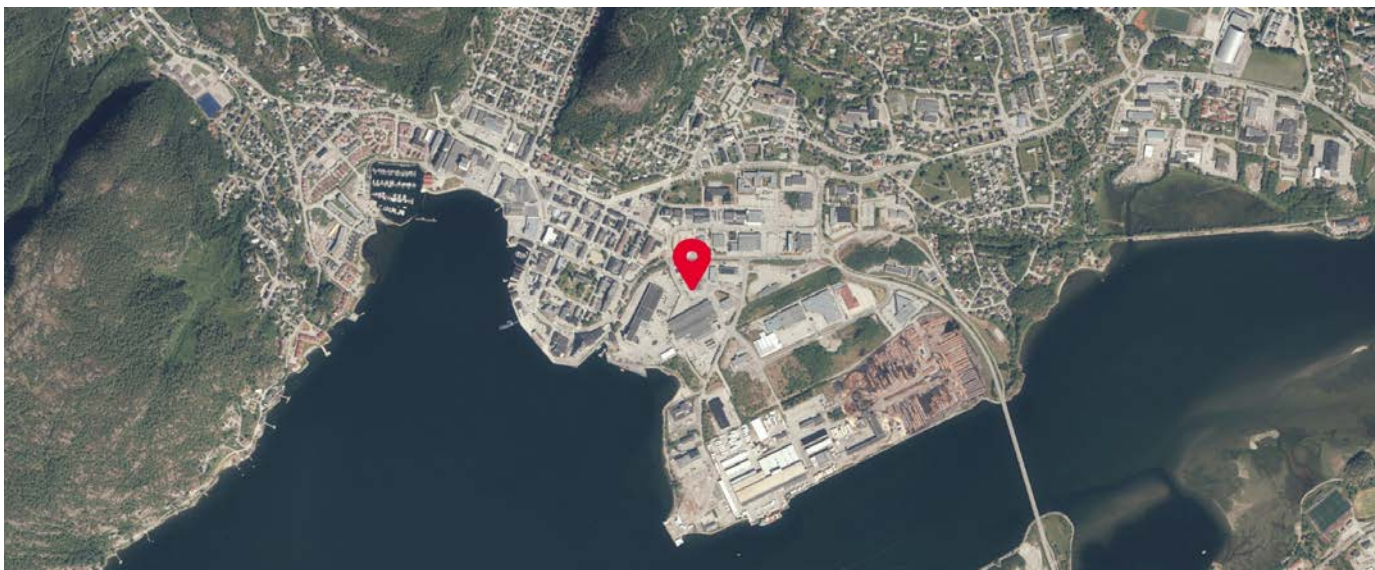
0%

59%

■ Namdal sykehus/Daltrøa
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ladeanlegget er ferdigstilt og du kan nå bestille ladeabonnement

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



Bestill ladeabonnement her

ohmiacharging.no/bestilling

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

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

Om ladeanlegget

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

Informasjon til deg om ny TV- og bredbåndsavtale!

Boligselskapet har på vegne av alle beboerne inngått en avtale med NTE om leveranse av fiberbredbånd og Altibox TV. Her kommer litt informasjon om den nye avtalen og videre prosess for leveranse til deg som er beboer.

Ny fellesavtale for TV og fiberbredbånd

Alle beboerne vil få pakken **Altibox Flex M**. Dette er vår mest populære løsning, tilpasset boligselskap som ønsker god bredbåndskapasitet, og flexibel tv- og underholdningspakke. Som beboer kan du selv velge om du kun vil ha bredbånd, eller begge deler.

Se oversikt over de ulike pakkeløsningene du kan velge blant på neste side.

Hva skal jeg som beboer gjøre?

Gå inn på www.nte.no/kampanje/altibox-flex-m/ eller scan **QR-koden** med mobilkameratet og velge løsningen som passer deg og dine behov.

Individuelle oppgraderinger

Som beboer får du tilbud om de samme tjenestene som andre Altibox-kunder. Du kan selv oppgradere tjenestene dine fra fellesavtalen som er inngått dersom du ønsker flere kanaler, mer innhold eller større båndbredde på internett.

Scan meg



Vi gleder oss til å dele fremtidens TV- og nettopplevelser!

Fiberhilsen fra NTE Telekom AS

Med Altibox Flex M kan beboer velge mellom:

TV og internett

- ✓ Fiberbredbånd **200/200 Mbps**
- ✓ TV med **10 poeng**
- ✓ Et knippe **faste kanaler**
- ✓ Start forfra
- ✓ **500 timer** opptak
- ✓ Programarkiv

TV og internett

- ✓ Fiberbredbånd **50/50 Mbps**
- ✓ TV med **50 poeng**
- ✓ Et knippe **faste kanaler**
- ✓ **500 timer** opptak
- ✓ Programarkiv
- ✓ Start forfra

Kun internett

- ✓ Fiberbredbånd **500/500 Mbps**

Dette er kjekt å vite:

Mine sider – velg det du vil ha

På Mine Sider kan du sette sammen kanaler med akkurat den underholdningen du ønsker, kjøpe ekstra kanaler, se faktura og forbruksoversikt, endre wifi og nettverksinnstillingene, kontrollere om vi har riktig kontaktinformasjon på deg og legge til flere familiemedlemmer, administrere e-post, og mye mer! Les mer på www.altibox.no/minesider

Fakturainformasjon

Kostnaden knyttet til fellesavtalen faktureres ditt boligselskap. Om du velger individuelle oppgraderinger faktureres disse direkte til deg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Toril Aarstad

Dato utkjørt: 22.05.24 Side 1 av 2

Gammelsaga Borettslag Namsos	Vår ref.:	243/2
Klingavegen 3	Type:	Borettslag
7800 NAMSOS	Eiere:	Gammelsaga Utvikling AS
Organisasjonsnr: 927 894 416	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 20 656

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter pr enhet	3 727
	Renter på fellesgjeld	13 417
	Fellesutgifter pr m2	1 513
Tilleggsytelser:	TV/Internett	599
Måler:	Varmtvann Gammelsaga: Enhet: 243/2 (43 - 2)	700
	Fjernvarme Gammelsaga Borettslag: Enhet: 243/2 (70 - 2)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 706 646	Gjeld siste årsoppg.: 2 706 673
Klient ajourf. lån:	49 019 717,16	Klient gj. s. årsoppg.: 49 020 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44841627234, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.05.2024: 5.88% pa.

Antall terminer til innfrielse: 342

Saldo per 22.05.2024: 49 019 717

Andel av saldo: 2 706 647

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

Nibor + 1,15 %

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2032 utgjøre ca kr 5 942,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torgeir Strømmen

Adresse: Klingavegen 3

Postnr/-sted: 7800 NAMSOS

Telefon: Mob.: 95295708

E-post: gammelsagaborettslag@gmail.com

Webside: bomidt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2024

Utestående saldo:	10		
Felleskostnader:	10	Restanse:	10
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	27 637	Gjeld:	2 706 106	Andre inntekter:	11
		Utgifter:	20 029		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 804 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 65/1910

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Toril Aarstad

Dato utført: 22.05.24 Side 2 av 2

Gammelsaga Borettslag Namsos	Vår ref.:	243/2
Klingavegen 3	Type:	Borettslag
7800 NAMSOS	Eiere:	Gammelsaga Utvikling AS
Organisasjonsnr: 927 894 416		

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	25.10.2022	Første innflytting:	25.10.2022	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles parkeringskjeller				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	84 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gammelsaga Borettslag Namsos, mandag 15.04.2024 kl. 17:00 - Avholdt på borettslagets fellesområde.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

Totalt 14 stk. møtte. Hvorav 12 stk. stemmeberettigede.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Inger Andsnes

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Vedtak:

Uendret styrehonorar:
Kr 30 000,- til styreleder
Kr 5000,- til styremedlem
Kr 5000,- til varamedlem

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Torgeir Strømmen til 2026 (gj.v)

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Aud Elisabeth Sævik til 2026 (gj.v)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Joar Stiklestad til 2025 (gj.v)

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Kari Irene Bratland Totsås og Liv Marit Idsø til 2026

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Gammelsaga Borettslag Namsos er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styrets leder velges som delegat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Avtale om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning)

Tidligere innmeldt sak om opprettelse av IN-ordning tas opp til diskusjon og avstemming.

Vedtak:

Saken ble diskutert blant andelseierne. Representant fra Gammelsaga Utvikling AS sa seg villig til å betale kostnader knyttet til etablering av individuell nedbetalingsordning.

11 stk. stemte for

1 stk. stemte blankt

Det ble vedtatt opprettelse av individuell nedbetalingsordning i borettslaget.

Protokoll for Gammelsaga Borettslag Namsos

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Totland (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Inger Andsnes (sign.)	17.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Gammelsaga Borettslag Namsos. Generalforsamling avholdes på borettslagets fellesområde mandag 15.04.2024, klokken 17:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Torgeir Strømmen til 2024

Styremedlem: Aud Elisabeth Sævik til 2024

Styremedlem: Frida Oline Mickelsen Kveli til 2025

Varamedlem: Joar Stiklestad: til 2024

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Gammelsaga Borettslag Namsos er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Avtale om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning)

Tidligere innmeldt sak om opprettelse av IN-ordning tas opp til diskusjon og avstemming.

Disponible midler 2023 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	304 360	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-252 182	246 127
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-81 713 700
Opptak langsiktig gjeld	10 267	49 009 933
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	0	32 672 000
Inn/utbetaling innskudd	0	90 000
B. Årets endring disponible midler	-241 915	304 360
C. Disponible midler UB	62 445	304 360
Omløpsmidler	601 969	603 684
- Kortsiktig gjeld	539 524	299 324
C. Disponible midler	62 445	304 360

Resultat 2023 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		713 876	123 476	713 910	955 000
Renter		2 556 600	454 513	2 556 590	3 087 504
TV/Internett		129 384	23 994	129 384	129 384
Målingsbaserte inntekter		192 649	0	354 000	307 200
Andre driftsinntekter		2 210	123 700	0	0
Sum inntekter		3 594 719	725 683	3 753 884	4 479 088
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	47 295	0	0	51 345
Revisjonshonorar		6 740	3 443	10 000	6 000
Forretningsførerhonorar		58 956	9 900	59 400	62 250
Andre forvaltningstjenester		2 425	0	5 500	5 500
Andre fremmede tjenester		10 000	0	10 000	10 000
Vedlikehold	2	103 198	24 610	70 000	133 000
Renhold, fellesareal		24 692	1 335	0	30 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 731	0	0	0
TV/Internett		129 384	24 174	129 384	129 384
Forsikring	3	69 385	11 429	62 500	78 500
Energi og strøm		20 200	8 829	19 800	50 000
Brensel, fjernvarme, olje		280 610	0	349 200	302 400
Kontorrekvisita, trykksaker		6 401	0	0	5 000
Porto		1 165	0	0	1 000
Kontingenter		6 669	0	7 020	7 020
Kommunale avgifter	4	465 436	24 717	371 286	460 000
Andre driftsutgifter	5	6 954	10 409	5 000	5 000
Bomiljø		5 713	0	0	5 000
Sum driftskostnader		1 247 953	118 845	1 099 090	1 341 399
Driftsresultat		2 346 767	606 838	2 654 794	3 137 689
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		1 345	151	0	0
Rentekostnad		2 600 294	360 862	2 556 590	3 087 504
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-2 598 949	-360 711	-2 556 590	-3 087 504
Resultat som overføres fri egenkapital		-252 182	246 127	98 204	50 185
Av dette overføres til fond	9	0	-8 333	0	0

Balanse 2023 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	6 333 700	6 333 700
Bygninger	6, 12	75 380 000	75 380 000
Sum anleggsmidler		81 713 700	81 713 700
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	0	36 550
Andre kortsiktige fordringer	8	48 903	44 285
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		553 066	522 849
Sum omløpsmidler		601 969	603 684
SUM EIENDELER		82 315 669	82 317 384

Balanse 2023 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		90 000	90 000
Fond/ avsetninger	9	8 333	8 333
Opptjent egenkapital		237 794	237 794
Årets resultat		-252 182	0
Sum egenkapital		83 944	336 127
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	49 020 201	49 009 933
Borettsinnskudd	11	32 672 000	32 672 000
Sum langsiktig gjeld	12	81 692 201	81 681 933
Kortsiktig gjeld			
Forsukdsbetalt felleskostnader		161 351	0
Leverandørgjeld		118 343	78 959
Skyldig off. myndigheter		16 445	0
Annen kortsiktig gjeld		243 384	220 365
Sum kortsiktig gjeld		539 524	299 324
SUM GJELD		82 231 724	81 981 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 315 669	82 317 384

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Torgeir Strømmen
Leder_____
Joar Stiklestad
Vara med godkjenningsrett_____
Aud Elisabet Sævik
Styremedlem_____
Frida Oline Mickelsen Kveli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	45 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 295	0
Sum	47 295	0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	48 651	18 038
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-3 806	6 113
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 046	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 700	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	0	459
Løpende drifts- og serviceavtaler	50 608	0
Sum	103 198	24 610

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringspremie	68 573	11 429
Premie sikringsfond felleskostnader	812	0
Sum	69 385	11 429

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	294 522	24 717
Eiendomsskatt	170 914	0
Sum	465 436	24 717

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	1 024	0
Øredifferanser	1	0
Bank og kortgebyrer	2 120	539

Noter 2023 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416
--

2023

2022

Note 5 - Andre driftsutgifter

Andre kostnader

3 809

9 870

Sum

6 954

10 409

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 380 000	6 333 700
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 380 000	6 333 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	75 380 000	6 333 700
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 2021 til kr 6 333 700. Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Omposteringer	161 351	0
Restanser felleskostnader	-161 351	36 550
Sum	0	36 550

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	10 000	44 285
Forskuddsbetalt	38 903	0
Sum	48 903	44 285

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr 8 333 avsatt til fremtidig vedlikehold fra tidligere år

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Formål:	Finansiering fellesgjeld
Lånenummer:	44841627234
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.82 %
Betingelser:	3 mndr, Nibor + margin 1,15 % p.a
Beregnet innfridd:	01.11.2052
Opprinnelig lånebeløp:	49 008 000
Lånesaldo 01.01:	49 009 933
Avdrag i perioden:	-10 267
Lånesaldo 31.12:	49 020 201
Saldo 5 år frem i tid:	49 019 476

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 051 760	3 051 760
	2	3 024 753	6 049 506
	1	3 000 747	3 000 747
	1	2 970 739	2 970 739
	2	2 916 726	5 833 452
	1	2 862 713	2 862 713
	1	2 808 699	2 808 699
	1	2 772 690	2 772 690
	1	2 754 686	2 754 686
	1	2 724 678	2 724 678
	2	2 706 674	5 413 348
	1	2 673 665	2 673 665
	1	2 148 535	2 148 535
	1	1 998 497	1 998 497
	1	1 956 487	1 956 487

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 44841627234 har første avdrag 01.12.2032 med kr 108 375

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	3 051 760	6 747
	2	3 024 753	6 687
	1	3 000 747	6 634
	1	2 970 739	6 568
	2	2 916 726	6 448
	1	2 862 713	6 329
	1	2 808 699	6 210
	1	2 772 690	6 130
	1	2 754 686	6 090
	1	2 724 678	6 024
	2	2 706 674	5 984
	1	2 673 665	5 911
	1	2 148 535	4 750
	1	1 998 497	4 418

Pantegjeld

1

1 956 487

4 325

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 11 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	32 672 000	32 672 000
Sum	32 672 000	32 672 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 81 692 201 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 81 713 700

Resultat og balanse med noter for Gammelsaga Borettslag Namsos.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gammelsaga Borettslag Namsos

Styreleder	Torgeir Strømmen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Frida Oline Mickelsen Kveli (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Aud Elisabet Sævik (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Joar Stiklestad (sign.)	10.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gammelsaga Borettslag Namsos

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gammelsaga Borettslag Namsos som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

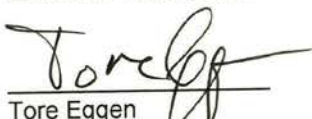
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

«IN» står for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned på den delen av borettslagets fellesgjeld som er knyttet til andelen han/hun eier. Dermed får andelseieren redusert sine månedlige boutgifter.

Trygghet og sikkerhet:

Andelseiere som nedbetaler hele eller deler av sin andel felles-gjeld, får etablert sikkerhet i långivers pantesikkerhet. Det utstedes en depoterklæring til andelseieren som bevis på innbetalingen. Andelseiere som velger å nedbetale på sin andel fellesgjeld, har derfor ikke større risiko enn øvrige andelseierne i boligselskapet.

Fordeler og ulemper:

Fordelen ved å nedbetale sin andel fellesgjeld, ligger først og fremst i at dette medfører lavere felleskostnad for andelshaver. Det forutsettes da at andelshaver ikke har lånt penger til å foreta IN-innbbetalingen. Gevinsten ved lavere felleskostnad vil da lett kunne bli spist opp av private lånekostnader.

En kjøper av en andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiere mer av to-talkostnaden ved kjøpet selv. For kjøpere med god egenkapital anses det som mer attraktivt å kjøpe andeler med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lavere felleskostnader, enn å kjøpe andeler tilknyttet høy fellesgjeld.

For de som har lav egenkapital eller begrensede muligheter for å få personlig lån, vil det derimot virke motsatt. Disse vil ofte ikke ha mulighet til å by på en andel med lav eller ingen fellesgjeld, fordi dette innebærer at de må fremskaffe en større del av, kanskje hele, kjøpesummen på egenhånd. Den sistnevnte gruppen vil derfor ofte falle fra som mulige kjøpere ved et salg av borettslagsleiligheter med nedbetalt fellesgjeld.

Det er også grunn til å gjøre oppmerksom på at det ikke er risikofritt for andelshavere å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette gjelder særlig for borettslag hvor belåningen er høy, sammenlignet med eiendommens verdi. En andelshavers risiko for tap er begrenset til det beløpet vedkommende har skutt inn som egenkapital. Ved å nedbetale andel fellesgjeld, økes derved egenkapitalen. Om borettslaget går konkurs, vil andelshaverne risikere å tape sin egenkapital, og den som har nedbetalt mest, risikerer da også å tape mest. Tilsvarende gjelder tap ved salg av andel etter prisnedgang.

Det er viktig å være klar over at en andelseier som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden, fortsatt hefter for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelshaveres manglende husleieinnbetalinger. En andelseiers risiko for å måtte dekke manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelshavere, begrenses av at borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller

tilsvarende ordninger, men bare i den grad fondets størrelse er tilstrekkelig til å dekke kravene.

En andelseier som har nedbetalt sin andel vil også bli omfattet av eventuelle nye lån som borettslaget tar opp for evt vedlikehold e.l.

Det kan i enkelte tilfeller skje at banken vil kreve høyere rente på lånet ved inngåelse av en IN-avtale. Dette må avklares med borettslagets bank før inngåelse av avtalen.

En opprettelse av en slik avtale låser også borettslagets øvrige andelseiere til en avtale der endringer av gjestående lån (eksempelvis søknad om fortsatt avdragsfrihet, eller andre endringer av lånets løpetid) vil måtte godkjennes av de andelseiere som allerede har innbetalt sin andel av lånet.

Boligbyggelaget Midt (BoMidt) ordner det formelle!

Det kreves vedtak i borettslagets generalforsamling. Saken krever flertall.

BoMidt er behjelpelig med forberedelser av saksfremlegget, samt presentasjon på generalforsamlingen. Kontraktsinngåelse mellom borettslaget, forretningsfører, långiver og andelseiere som ønsker å benytte seg av ordningen, håndteres av BoMidt. Kostnader rundt dette følger av gjeldende prisliste.

Kontakt:

Ønsker Deres boligselskap å tilby andelseieren muligheten til å betale ned hele eller deler av fellesgjelden og få reduserte boutgifter? - Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt for veiledning.



**ORDENSREGLER
FOR
<Gammelsaga Borettslag >**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

1. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

-

1. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Kan benytte svalegang til dette, vis hensyn til øvrige beboere og unngå helger å hellidager.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

1. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan plasseres under trappoppgang og sykler kan imidlertid plasseres i garsje anlegg eller sykkelparkering under terasse på 206 angitte.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

1. Kjøring og parkering

Parkering skjer på tildelt plass i garasjen. Øvrige biler som tilhører beboere henvises til annviste parkeringsplasser.

1. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget:

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dette gjelder også urinering ved inngangsparti og rundt bygget vårt.

1. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, gassgrill og elektriskgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

NB: IKKE KULLGRILL.

1. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt i styremøte 14.03.23

Med vennlig hilsen

Torgeir Strømmen

Leder

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Parkering

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

4-3 Lading av elektriske kjøretøy

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

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

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

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

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

4-3 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §

5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i

innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til 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.

12. Midlertidige bestemmelser

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

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

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

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

Styret i borettslaget kan utvides etter hvert som borettslaget utvides.

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

Disse midlertidige bestemmelser kan bare slettes etter bekreftelse fra utbygger.



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjjelte

Avd. Byggesak

JONARK AS
Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

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

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

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

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

Rammetillatelse er gitt av utvalget for plan den 25.9.2019

Mindre endring av rammetillatelse er gitt administrativt den 23.6.2021.

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

IG- for resterende arbeider er gitt 3.8.2021.

Melding om endring av ansvarsretter er mottatt 7.9.2022.

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 12.10.2022.

Revidert/supplert søknad er mottatt 19.10.2022.

Søknaden er vedlagt:

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

Søknaden omfatter:

Tilbygg med 18 boenheter og garasjeanlegg.

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

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

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

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

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet at det ikke er feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, og at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 20-10 tredje ledd midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

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

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

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

Gebyr:

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

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

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

Hilsen

Britt Frantzen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

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

Interne kopimottakere

Marita Fjær	Økonomiavdelingen
Tomas Haugum	Kommunalteknikk

Aktiv Eiendomsmegling as
v. Torleif Sommerseth.

Steinkjer, 14. desember 2022

Arealmåling.

Målinger i Klingavegen 3 utført den 09.12.2022.

Leilighet 202: BRA 84 m2. P-rom: 82 m2.

Leilighet 203: BRA 90 m2. P-rom: 86 m2.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, reading "Sverre Kvaløseter".

Takst-Forum Trøndelag as
Sverre Kvaløseter.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Klingavegen 3, Leilighet H202
7800 NAMSØS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Oppdragsnummer: 1706230154

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

31.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre