



ØVERGATA 27

04

Velkommen til Øvergata 27

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

29

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



ØVERGATA 27

Velkommen til Øvergata 27 - en stilig og ubebodd 3-romsleilighet over 2 plan midt i sentrum av Straumen. Bygget ble ferdigstilt så sent som i 2018 og har en gjennomgående høy standard.

- Innbydende leilighet over 2 plan på 101 m² BRA.
- Privat balkong og skjermet takterasse med flott utsikt.
- Heis og egen p-plass og bod i parkeringskjeller.
- Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken.
- Flislagt bad og separat toalettrom.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Utmerket beliggenhet midt i sentrum av Straumen.
- IN-ordning (individuell mulighet for nedbetaling av andel fellesgjeld).
- Kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum.
- Umiddelbar nærhet til brygga.
- Pent opparbeidede fellesarealer.

ØVERGATA 27

Prisantydning	1 990 000
Fellesgjeld	2 295 080
Omkostninger	7 982
Totalpris	4 293 102
Fellesutgifter	15 024 pr. mnd.
P-rom	99 m2
Bruksareal	101 m2
Soverom	1, mulig med 2
Eierform	Borettslag
Byggeår	2018



Petter Røstad Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Prosjektansvarlig

99 56 02 98 / petter.rostad.olsen@partners.no

**& LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal













BELIGGENHET

Leilighetskompleks i hjertet av vakre Straumen, i Inderøy Kommune. Straumen med sin beliggenhet ved tidevannstrømmen som deler Trondheims- og Borgenfjorden er et av de mest attraktive boområdene i denne delen av Trøndelag. Det er kort vei til alle servicefasiliteter, skoler, lege, tannlege, butikker med mer.







INNHold

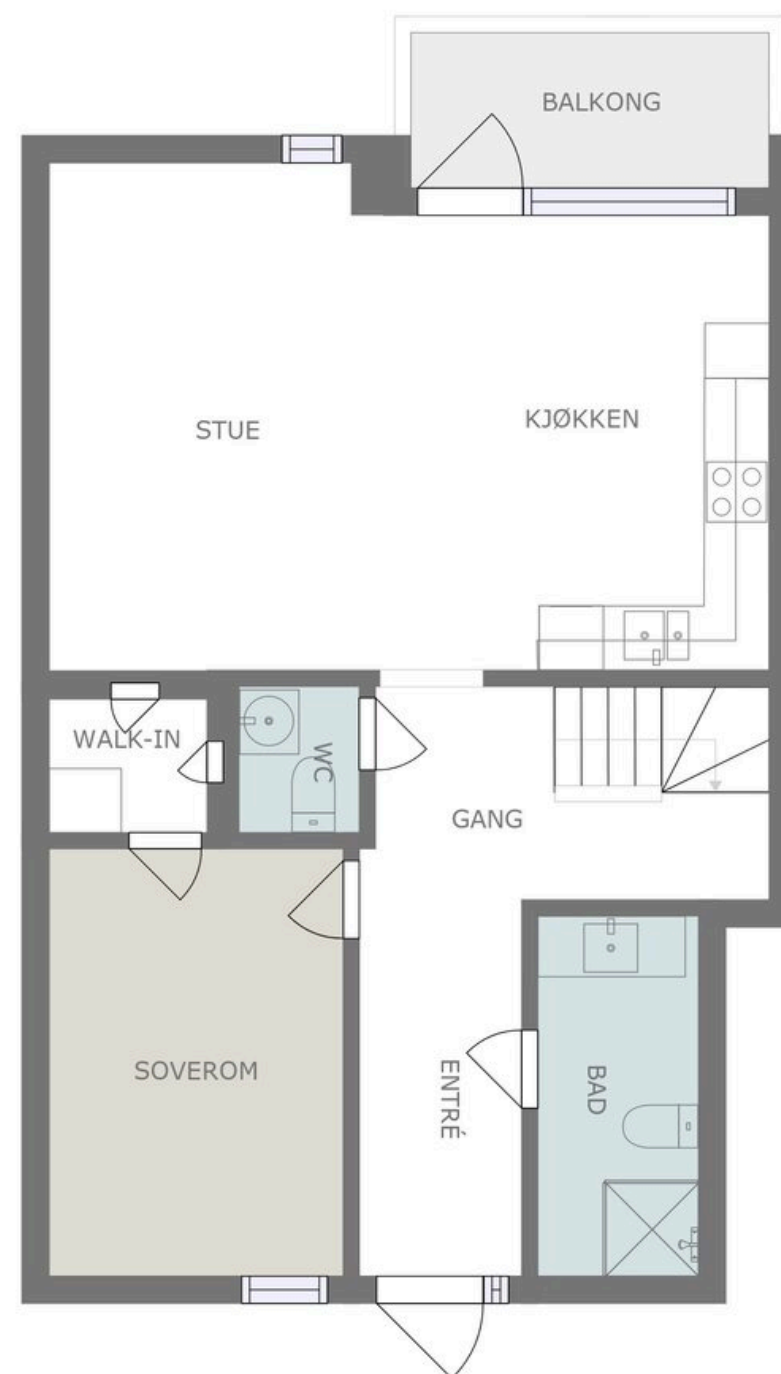
Leiligheten går over to plan og inneholder følgende rom:

2. etasje: Gang, soverom, bad, wc, stue/ kjøkken og teknisk rom.

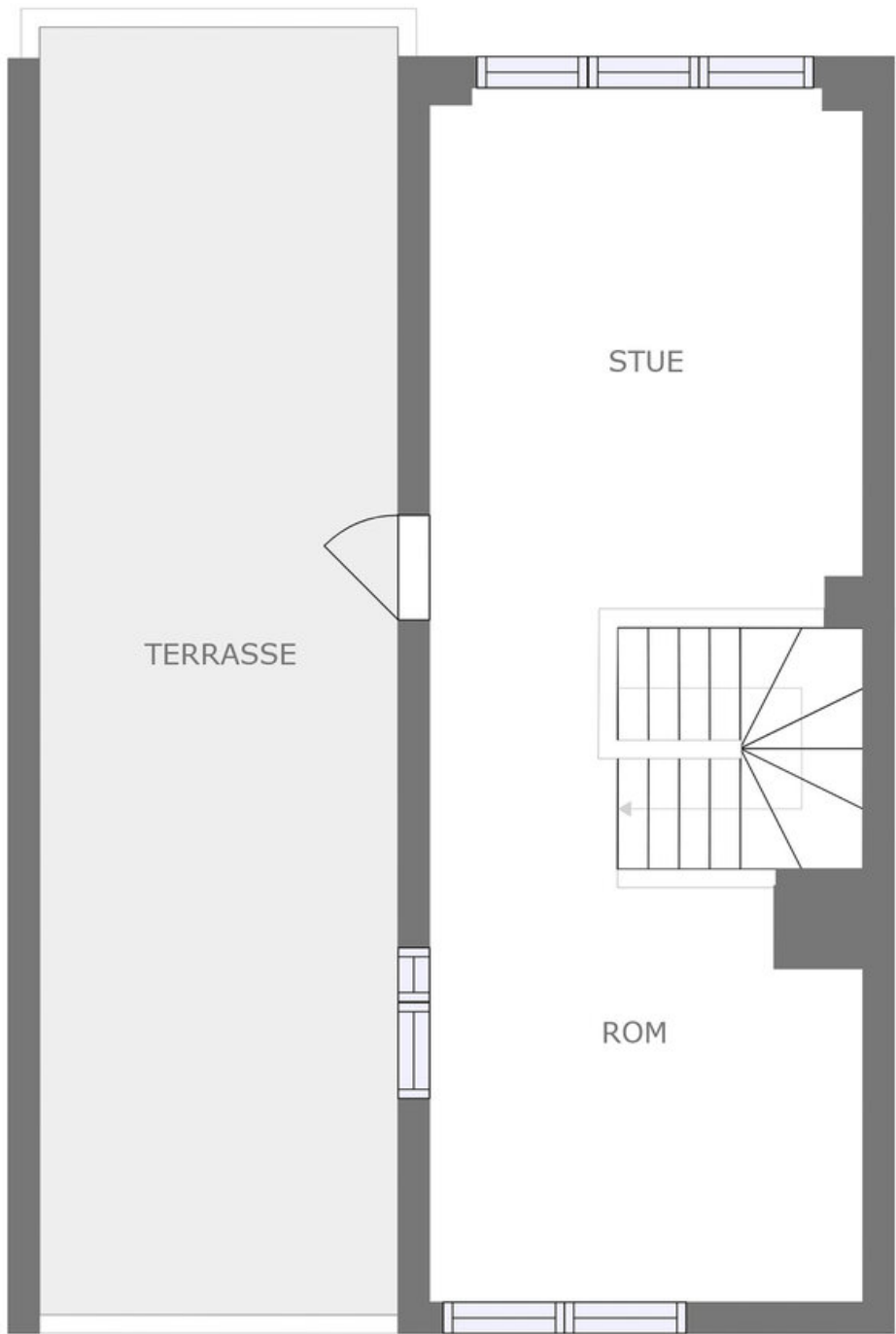
Loft: Loftstue og mulighet for soverom (opprinnelige godkjente byggetegninger viser soverom på loft)

I tillegg medfølger parkeringsplass og bod i kjeller.

P-ROM	99 M ²
BRA	101 M ²



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Øvergata 27

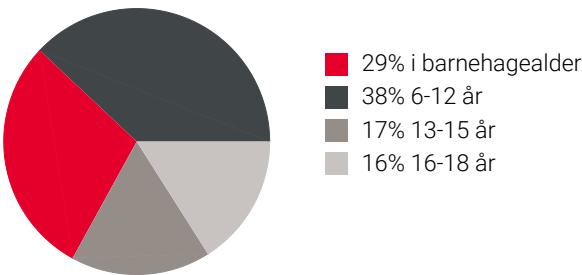
Offentlig transport

🚶 Straumen	5 min 🚶
Linje 455, 640, 722	0.4 km
🚶 Røra stasjon	8 min 🚶
Linje 26	7.1 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 9 min 🚶

Skoler

Sakshaug skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
205 elever, 10 klasser	1.1 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
300 elever, 12 klasser	1.2 km
Inderøy videregående skole	11 min 🚶
246 elever, 13 klasser	0.9 km

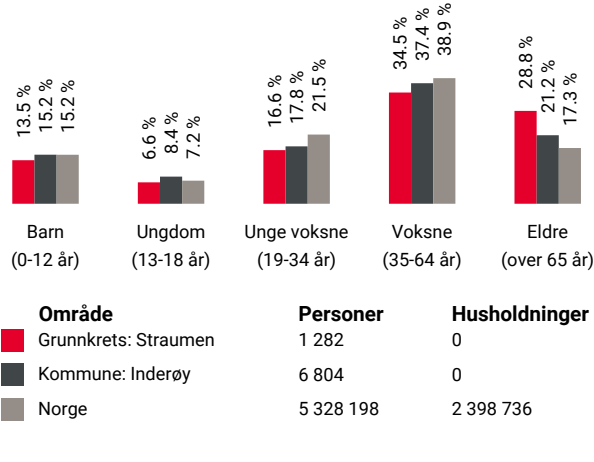
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Kribelin barnehage (0-6 år)	6 min 🚶
40 barn, 2 avdelinger	0.5 km
Inderøy familiebarnehage - Nesset (1-5 ...	10 min 🚶
5 barn, 1 avdeling	0.7 km
Folkvang barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
36 barn, 2 avdelinger	0.7 km

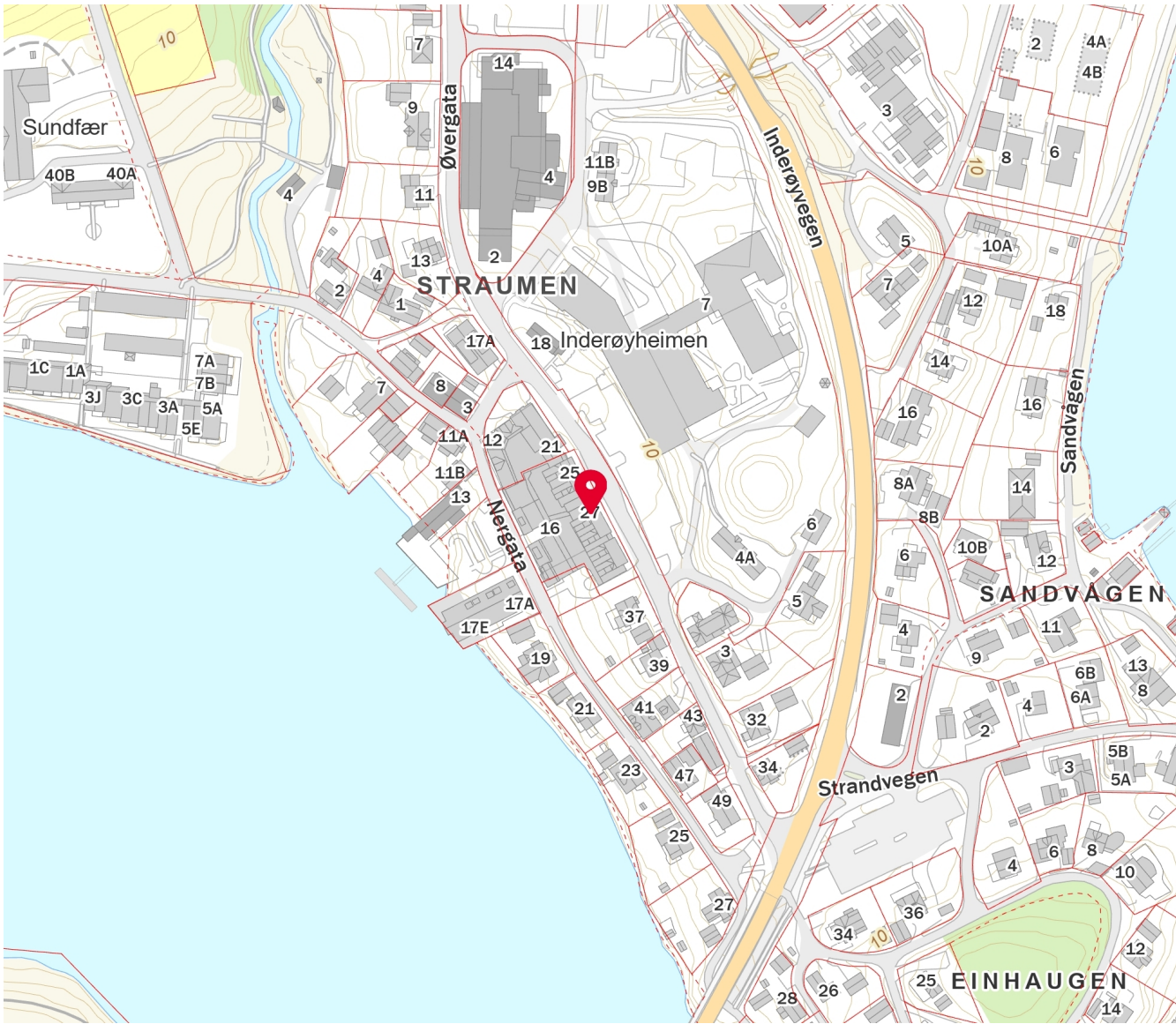
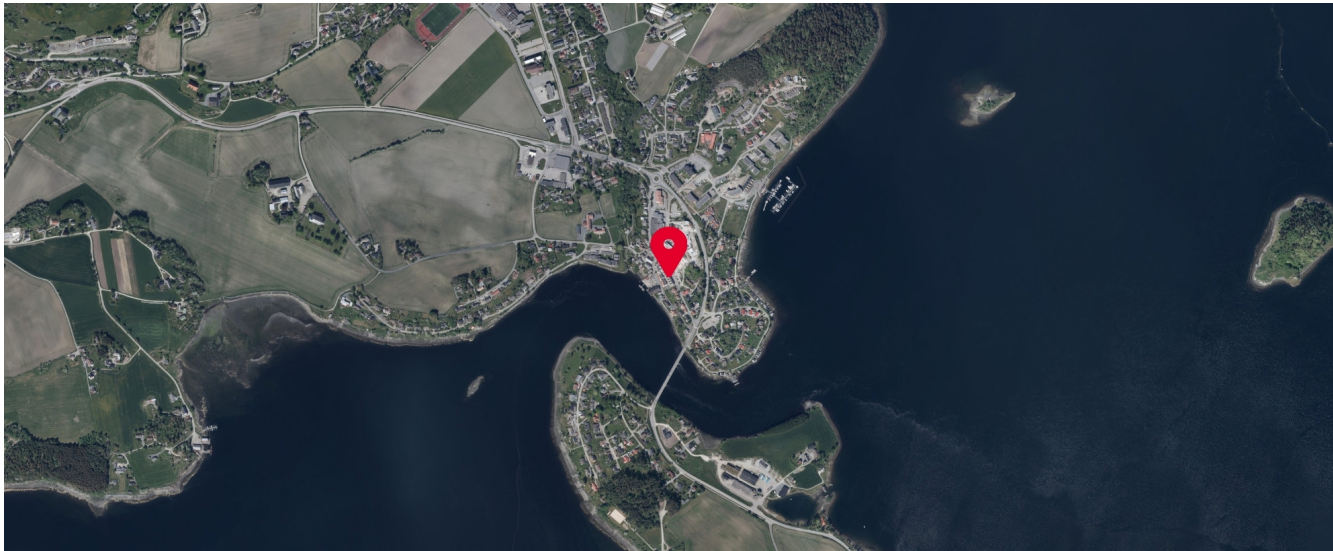
Dagligvare

Rema 1000 Inderøy	6 min 🚶
Coop Extra Inderøy	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Sport

🏐 Nessveet balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏐 Sundsand Sandvolleyballbane	13 min 🚶
Sandvolleyball	1 km
🏊 Fresk Treningssenter	9 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 sitatene er lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 990 000,- (Prisantydning)
2 295 080,- (Andel av fellesgjeld)

4 285 080,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

8 022,- (Omkostninger totalt)

4 293 102,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

Kr. 15 024,- pr. mnd.
Inkluderer bl.a. renter på fellesgjeld, TV/ internett (grunnpakke), forsikring (bygget), kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold, renhold av fellesareal, kontigenter m.m.

Fellesutgifter fordeles slik pr. mnd.:
Renter på fellesgjeld: Kr. 11 571,-
Felleskostnader pr enhet: Kr. 1 811,-
Felleskostnader pr. kvm: Kr. 1 120,-
TV/ Internett: Kr. 522,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil felleskostnader etter avdragsfri periode øke med kr. 2.373,- / mnd for denne leiligheten. Første avdrag forfaller til betaling 01.01.2029.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Utgifter til strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er pr. 01.01.2024: Kr. 2 295 080,-

Avdrag fellesgjeld

Kr. 0,- / mnd.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling 01.01.2029 utgjøre ca kr 2.373,- per måned for denne boligen

Andel formue

Andel fellesformue er pr. 01.01.2024 kr. 50 431,-

Borettslag

Borettslag: Straumen Park Borettslag, Orgnr: 921411472

Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig medlemskap i borettslaget. Medlemsavgift kr. 600,- pr. år.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot evt. tap av felleskostnader.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN- ordning).

Fellesgjeld / lånevilkår

44841487602, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.12.2022: 5.8% pa, flytende rente.
Antall terminer til innfrielse: 419
Saldo per 08.08.2022: 32 253 928
Andel av saldo: 2 295 005
Første termin: 01.01.2019 Neste avdrag: 01.01.2029 (siste termin 01.12.2058)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2029 utgjøre ca kr 2.373,- per måned for denne boligen

Rentekostnader fellesgjeld

Rentekostnad pr. 01.01.2024: Kr. 11 571,- pr. mnd.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Se pkt. 6 i husordensregler vedlagt prospekt.

Boligens areal

Primærrom: 99 kvm, Bruksareal: 101 kvm

2. etasje:
Bruksareal: 66 m².
Primærrom: 64 m²: Gang, soverom, bad, wc og stue/ kjøkken.
Sekundærrom: 2m²: teknisk rom.

Loft:
Bruksareal: 33 m².
Primærrom: 33 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue.
I følge byggetegninger er det mulighet for godkjent soverom på loft.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Standard

Lekker 3-romsleilighet over 2 plan fra 2018. Leiligheten og bygget har en gjennomgående høy standard med bl.a. parkett på gulv, vannbåren oppvarming i gulv på stue og kjøkken, balansert ventilasjon, flislagt bad, kjøkken med integrerte hvitevarer. Heis og parkeringskjeller.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Tomt

Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Det medfølger egen p-plass og bod i parkeringskjeller. Heisadkomst.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for følgende tiltak; Riving og nybygg av næringsareal og leiligheter i Øvergata 21,25,27 og 29 samt Nergata 16. Datert 25.01.2019.

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.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Vannbåren gulvvarme i stue / kjøkken 1. etasje.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energitatten.

Formuesverdi

Stipulert formuesverdi for 2021 iht. skattetatens kalkulator.
Primærbolig pr. 31.08.2022: kr. 883.764,-
Sekundærbolig pr. 31.08.2022: kr. 3.181.550,-

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/ forretning/ kontor. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Områdeplan er en større revisjon av Reguleringsplan for Straumen sentrum, PPlan -ID 2009001, vedtatt 04.05.2009 og gjelder i stedet for denne. Bestemmelser til områdeplan for Straumen sentrum,2018. Sist revidert 15.04.2019.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På eiendommen:

2018/973004-1/200 Seksjonering
03.07.2018 21:00
opprettet seksjoner: snr: 3
formål: Samleseksjon bolig
sameiebrøk: 2393/2941
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Vei/vann/avløp

Offentlig i følge Inderøy Kommune.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbelt rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til petter.rostad.olsen@partners.no eller SMS: 99 56 02 98 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport ifm. salget.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Øvergata 27, 7670, Inderøy, Gnr. 135 bnr. 3 snr. 3, andelsnr. 13 i Straumen Park Borettslag med orgnr. 921411472 i Inderøy kommune

Eier

Aasen Sparebank
Straumen Invest AS (konkursbo)

Oppdragsnummer

72-22-0187

Meglervederlag

Det er avtalt fast pris på meglerprovisjon kr. 60.000,-, tilrettelegging kr. 15.000,-, visninger kr. 2.000,- pr. stk., oppgjørsgebyr kr. 4.500,-, markedspakke kr. 9.900,-. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer utlegg som energimerking, arealoppmåling, plantegning, sikringsobligasjon, kommunal info, forretningsførerinfo og fotograf + ev. tillegg.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Elektronisk signatur

Signert av
Hynne, Bjørn Asle



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.08.2022 14.10.09

Fødselsdato

1972-10-15

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS orgn 996 956 512		Oppdragsnr.	72-22-0187	
Adresse	Øvergata 27				
Postnr.	7670	Sted	Inderøy		
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i leiligheten?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frømtind Forsikring AS			Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Aasen Sparebank		Etternavn		
Selger 2 Fornavn			Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

9.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

11.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

12.

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

☒ Nei

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei

☐ kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar:

14.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

15.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

17.

Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei

☐ Ja

17.1

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar:

18.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

19.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

20.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei

☐ Ja

20.1.

Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar:

21.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

21.1.

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar:

22.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

23.

Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

24.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

25.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

27.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

28.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

29.

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Verken selger eller andre har bebodd eiendommen. Selger har således begrenset kunnskap om evt. feil / mangler.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende.

Dersom boligen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.2021 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre det allerede foreligger eller innhentes ny risikovurdering (tilstandsrapport), som tilfredsstiller forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850. Fra og med 01.01.2022 vil det være forsikringsvilkår av denne dato som gjelder for forsikringen (se gjeldende og nye vilkår ved å klikke på lenken nedenfor).

Forsikringstilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring frem til 15.01.2022. Etter dette vil du få tilbud om å tegne ny boligselgerforsikring, men til ny premiefastsettelse tilpasset endringene i avhendingsloven. Hvis du aksepterer ny premie vil det ikke være nødvendig å fylle ut egenerklæringskjema på nytt, og det vil være forsikringsvilkårene av 01.01.2022 som gjelder for forsikringsavtalen.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: Brosjyre-boligselgerforsikring
---	--

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☒

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 30.08.2022

Sted: Verdal

Signatur selger 1

Signatur selger 2

ENERGIATTEST

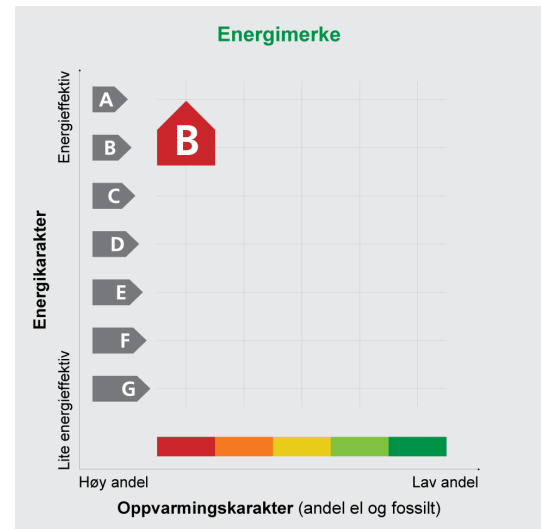
Adresse	Øvergata 27
Postnr	7670
Sted	Inderøy
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1436119
Dato	30.08.2022

Innmeldt av	Stian Iversen
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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



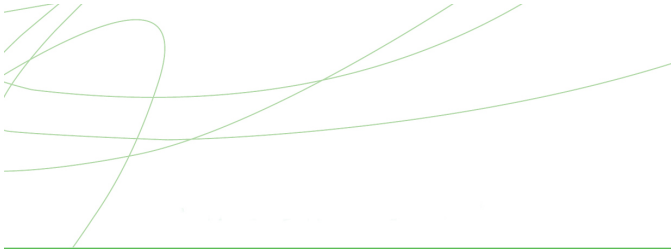
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

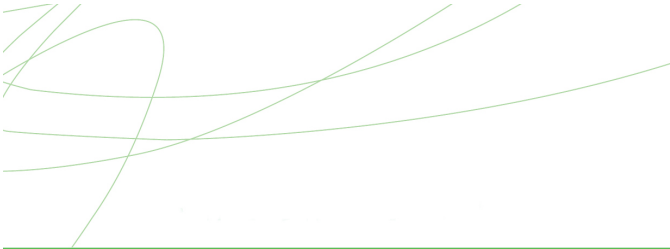
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

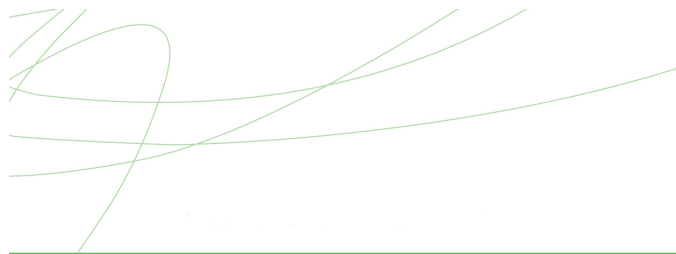
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår: 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 99
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmpumpe
Varmpumpe: Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedtekter

for Straumen Park borettslag org nr 921 411 472

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på stiftelsesmøte 30.07.2018, endret på generalforsamling 21.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Straumen Park Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Inderøy kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Verandaer med utgang fra leilighet D2 og K2 er det leilighet D2 og K2 som har bruksrett til. Det kan ikke i noen omstendigheter gjøres installasjoner som er av sjenanse eller hindrer utsikt for leiligheter bak eller for andre boliger, herunder, oppsetting av levegger, parabol, markiser og tilsvarende.

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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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 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. Styret kan gi prokura.

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 delegat 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

* * * * *

Disponible midler Straumen Park Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	690 042	477 267
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	57 193	211 005
Avdrag langsiktig gjeld	19 245	1 770
IN-midler til nedbetaling av gjeld	-2 000 000	0
Inntektsføring IN	2 000 000	0
B. Årets endring disponible midler	76 438	212 775
C. Disponible midler UB	766 481	690 042
Omløpsmidler	859 225	1 046 915
- Kortsiktig gjeld	92 745	356 873
C. Disponible midler	766 481	690 042

Resultat Straumen Park Borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		510 012	426 564	509 940	546 500
Renter		635 035	808 400	650 845	726 638
TV/Internett		93 309	100 608	95 808	95 808
Målingsbaserte inntekter		8 780	3 300	0	3 600
Andre driftsinntekter		0	2 236	0	0
Sum inntekter		1 247 136	1 341 108	1 256 593	1 372 546
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	0	22 820	22 820	22 820
Revisjonshonorar		3 020	6 386	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		61 594	58 614	59 000	63 650
Andre forvaltningstjenester		3 750	775	5 000	2 000
Andre fremmede tjenester		17 438	28 000	10 000	15 000
Vedlikehold	2	94 175	60 074	56 000	83 000
Renhold, fellesareal		13 586	146	13 440	3 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 759	2 931	0	3 000
TV/Internett		60 488	51 187	95 808	95 808
Forsikring	3	67 556	94 604	86 500	86 500
Energi og strøm		37 608	35 998	25 000	35 000
Kontorrekvisita, trykksaker		905	2 782	600	700
Porto		774	1 723	500	1 000
Kontingenter		5 832	5 832	6 000	6 240
Kommunale avgifter	4	146 178	15 717	191 500	191 500
Andre driftsutgifter	5	5 859	3 249	6 500	5 000
Bomiljø		9 615	9 585	5 000	5 000
Tap på fordringer		76 067	0	0	0
Sum driftskostnader		615 204	400 422	590 668	626 418
Driftsresultat		631 932	940 686	665 925	746 128
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 556	819	500	0
Rentekostnad		576 295	730 499	650 845	726 638
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-574 739	-729 681	-650 345	-726 638
Resultat som overføres fri egenkapital					
Resultat som overføres fri egenkapital		57 193	211 005	15 580	19 490
Av dette overføres til fond		-15 000	-54 000	0	0

Balanse Straumen Park Borettslag 2021			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 11	10 250 000	10 250 000
Bygninger	6, 11	58 510 000	58 510 000
Øremerkede bankinnskudd		0	14 000
Sum anleggsmidler		68 760 000	68 774 000
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	4 680	49 166
Andre kortsiktige fordringer	8	55 961	124 266
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		798 585	859 483
Sum omløpsmidler		859 225	1 032 915
SUM EIENDELER		69 619 225	69 806 915

Balanse Straumen Park Borettslag 2021			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
Fond/ avsetninger		69 000	54 000
Opptjent egenkapital		825 287	825 287
Årets resultat		42 193	0
Sum egenkapital		1 016 480	959 287
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	32 255 000	34 235 755
Borettsinnskudd	10	34 255 000	34 255 000
Innbetalt på IN	10	2 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	11	68 510 000	68 490 755
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 647	5 858
Leverandørgjeld		35 050	32 787
Skyldig off. myndigheter		0	12 820
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	10 000
Annen kortsiktig gjeld		52 047	295 408
Sum kortsiktig gjeld		92 745	356 873
SUM GJELD		68 602 745	68 847 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 619 225	69 806 915

31.12.2021
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Geir Solberg
Leder

Per Reidar Næss
Styremedlem

Birgit Salberg
Styremedlem

Anne Elisabeth Tromsdal
Styremedlem

ORDENSREGLER FOR STRAUMEN PARK 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 omsyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder 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, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan

virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeids om skaper støy skal ut føres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. 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 kondenssskader og muggdannelser 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 vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseier skal søke styret om adgang til å 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 paragraf 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. 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 og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser dersom det er anvist.

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

Utvendig bilvask er ikke tillatt i garasjekjelleren eller på borettslagets eiendom.

Leking er ikke tillatt i garasjekjelleren.

Beboerne er pliktige til å foreta trappeliste etter oppsatt liste

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkering benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

Reglene gjelder også for de som har leiligheter i Nils Aas-bygget hva gjelder borettslagets eiendom.

Dato 31 07 2019.

For styret i Straumen Park

Anders Kvam

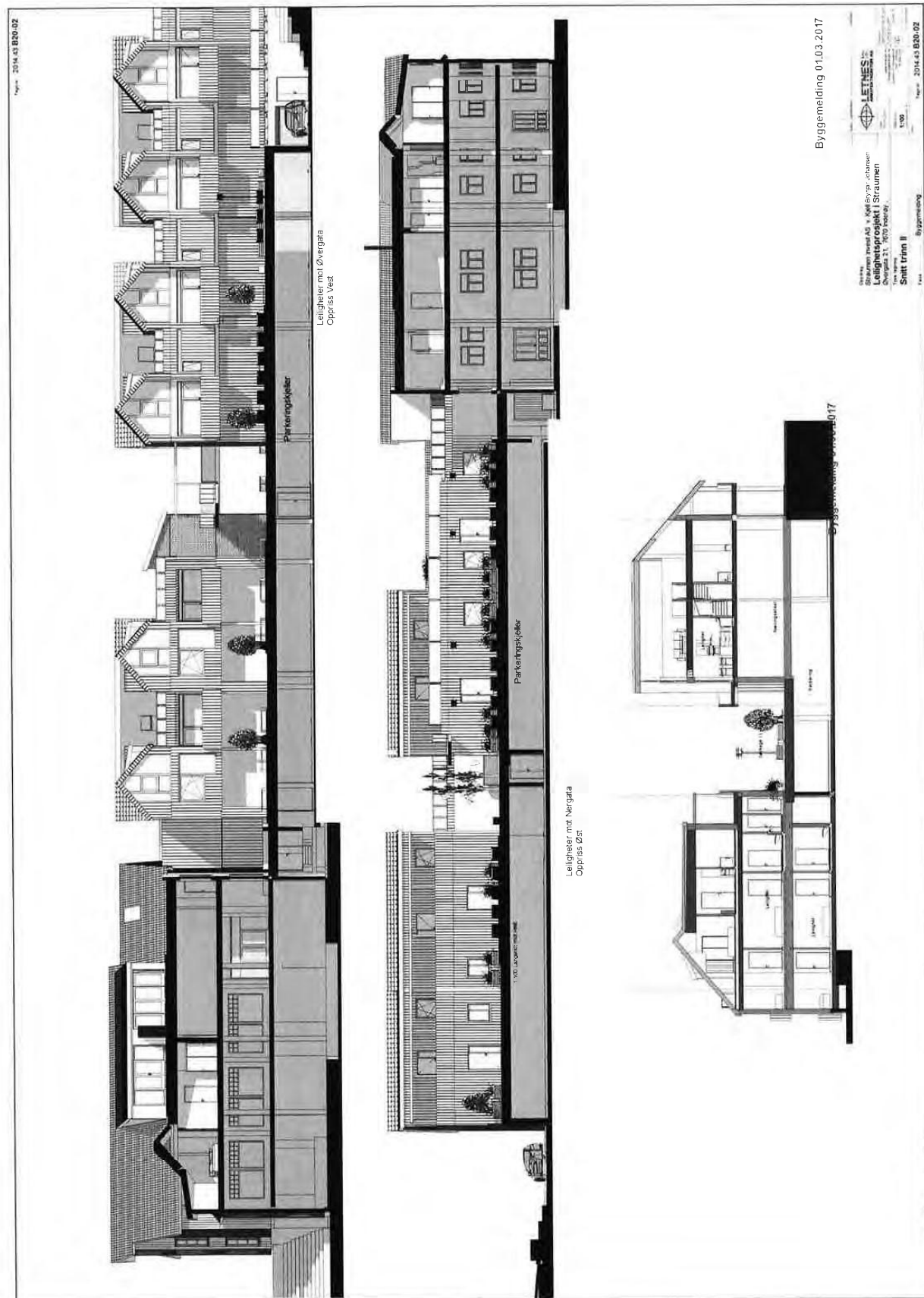
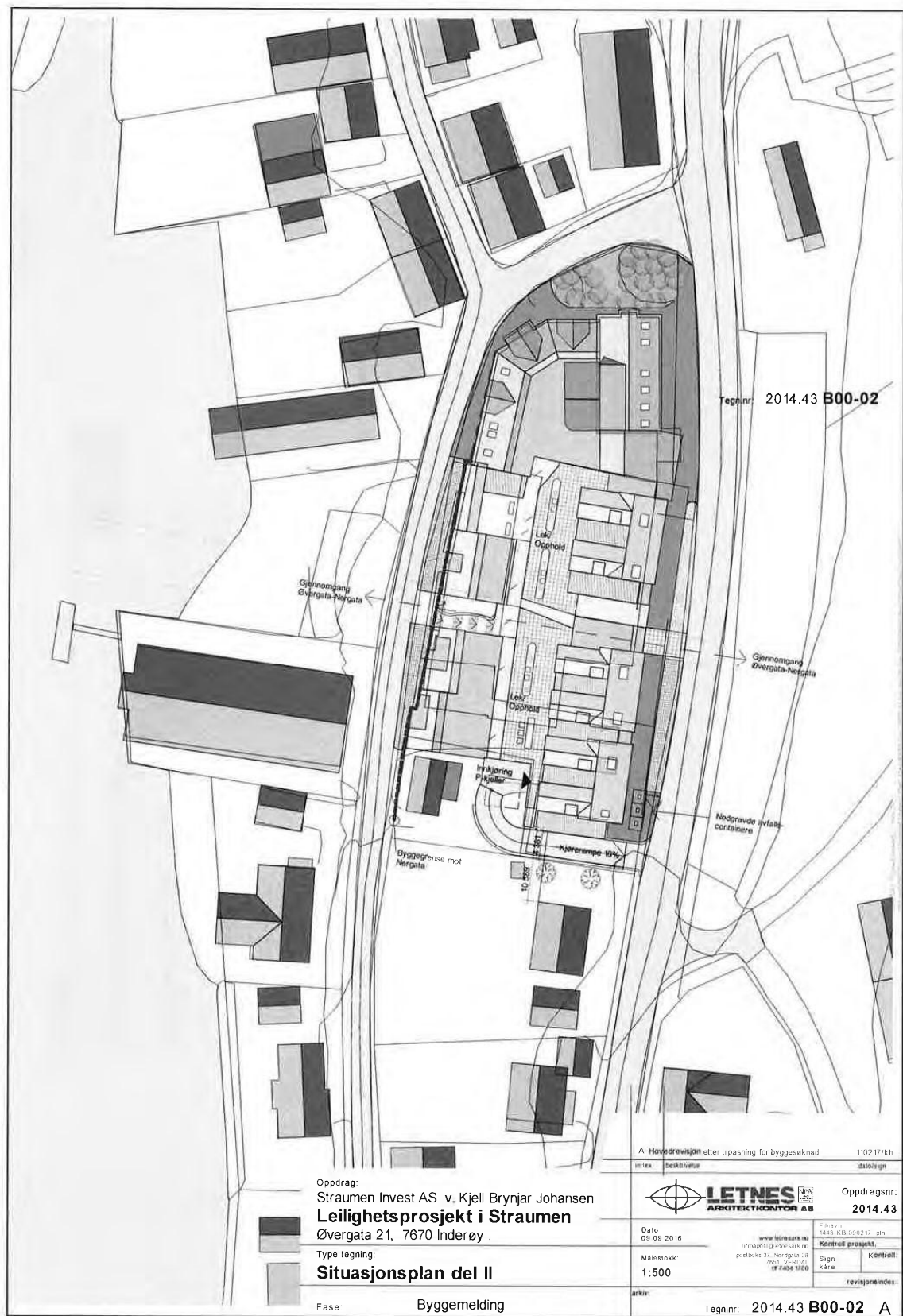
styreleder.

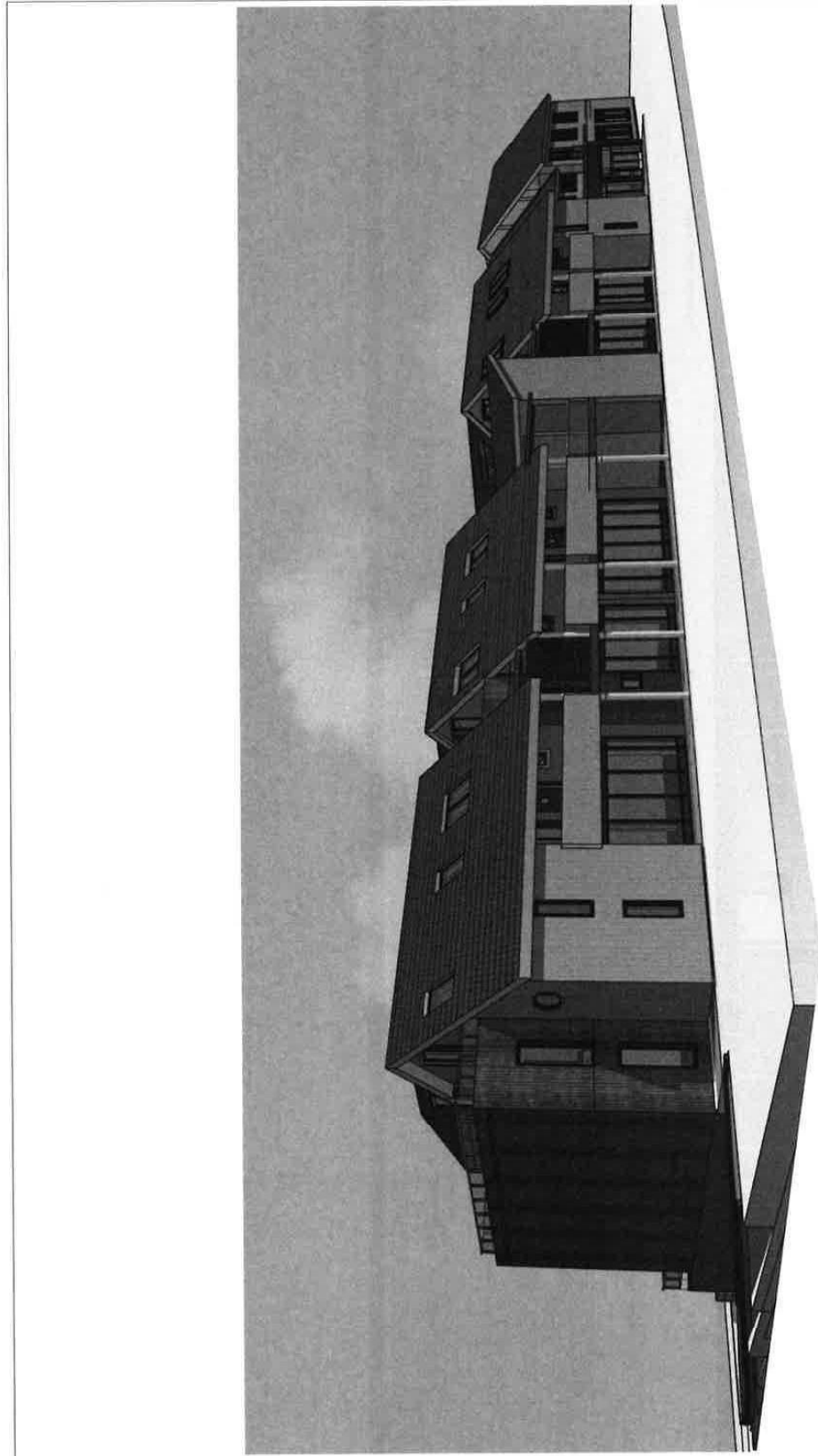
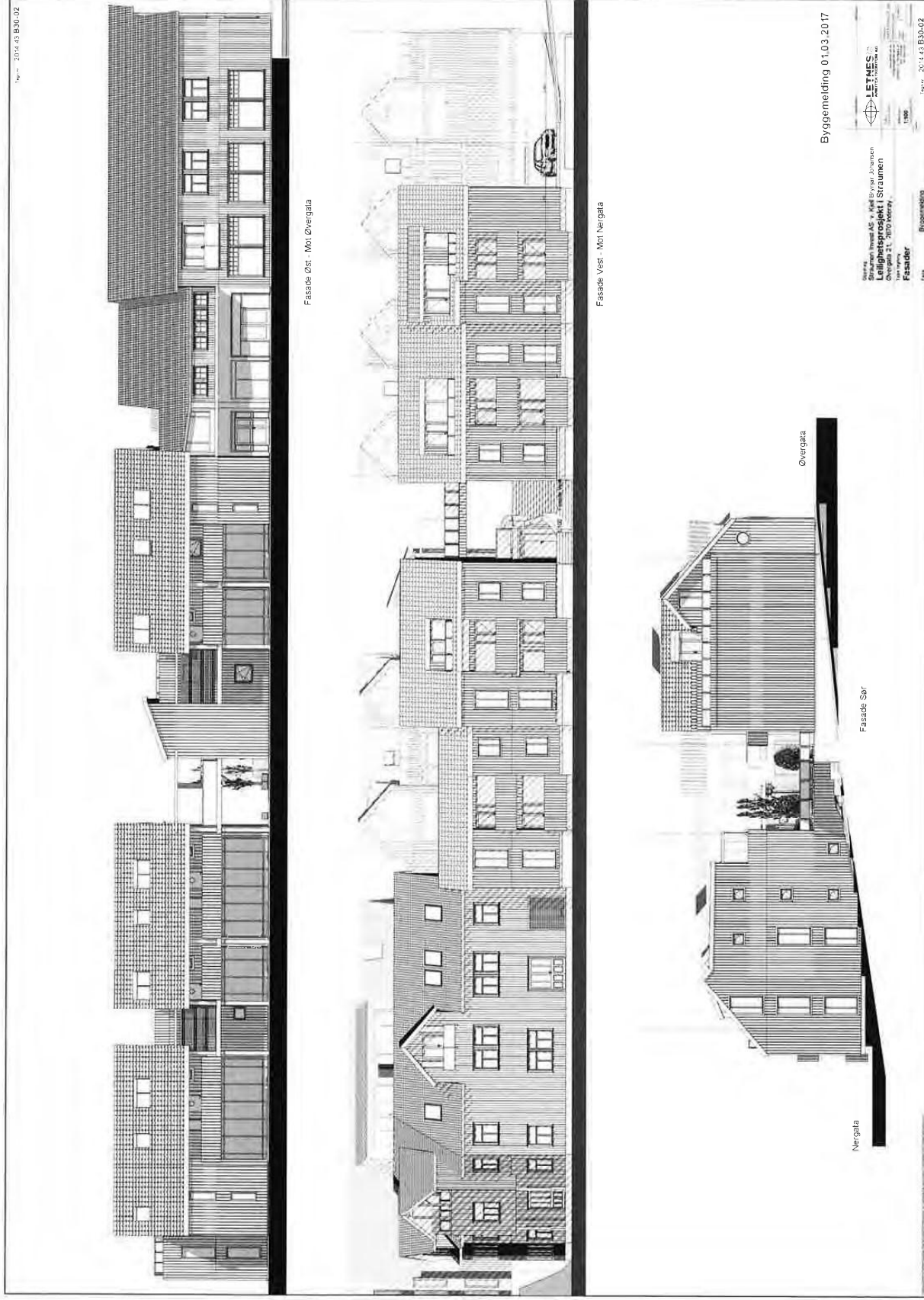
-sendt beboerne i Nils Aas leilighetene

-Ivar Andre Pedersen v/Aktiv Eiendomsformidling

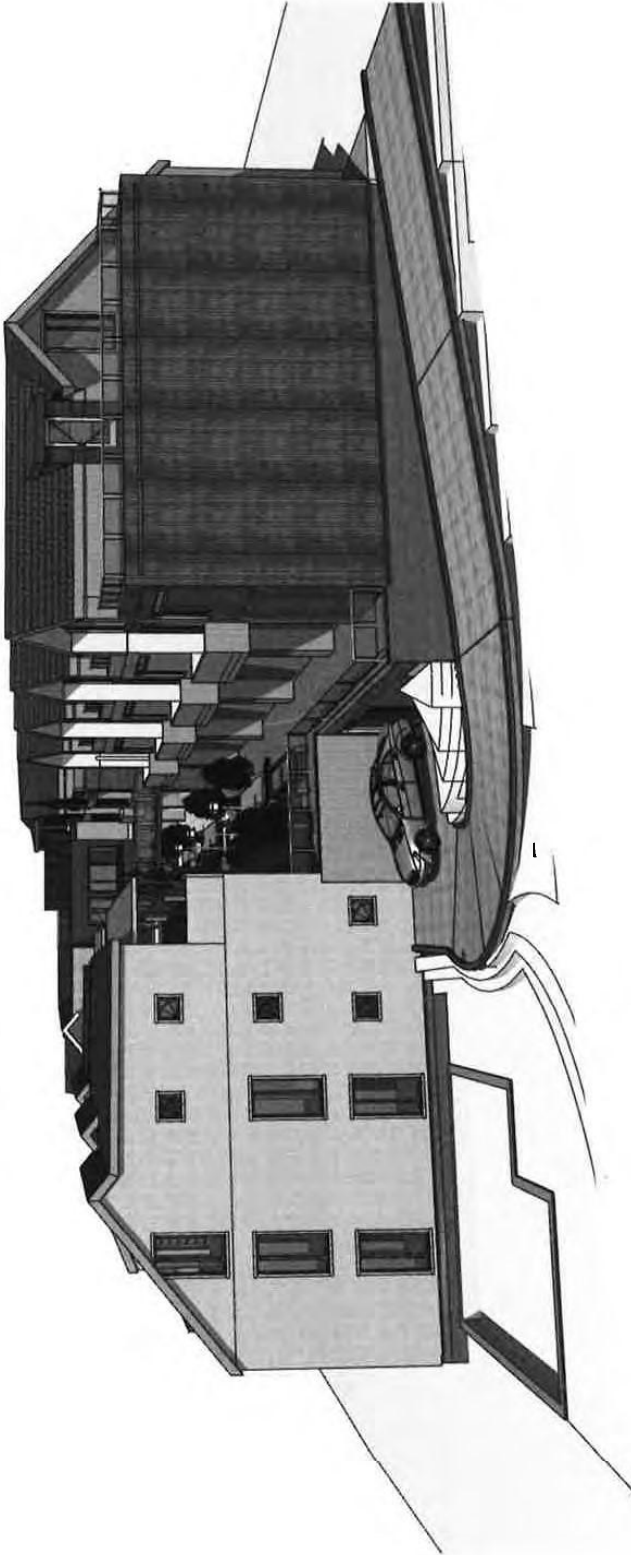
-Olav Slapgaard


-BBL-Midt v/ Bodil Nesseemo.





Byggemelding 01.03.2017	
<div>LETNES ARKITEKTKONTOR AS</div> <div>Straumen Invest AS v. Kjell Brynjar Johansen</div> <div>Leilighetsprosjekt i Straumen</div>	<div>3D-Øvergata</div> <div>Byggemelding 02.03.2017</div> <div>Målestokk: 1:148,24</div> <div>sign. -kåre</div>
<div>www.letnes.no</div> <div>Øvergata 21, 7870 Kvernby</div>	<div>Fig. nr. 2014.43 B30-03</div>





LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

Straumen Invest AS v. Kjell Brynjar Johansen
Leilighetsprosjekt i Straumen

3D-sør

www.letnes.no
Nergata 28, 7051 Vestal

Byggemelding 01.03.2017

Arkitekt

Målestokk:
Byggemelding: 02.03.2017 sign.: xåre

Tegn.nr.: 2014.43 B30-04





LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

Straumen Invest AS v. Kjell Brynjar Johansen
Leilighetsprosjekt i Straumen

3D - Nergata Nordvest

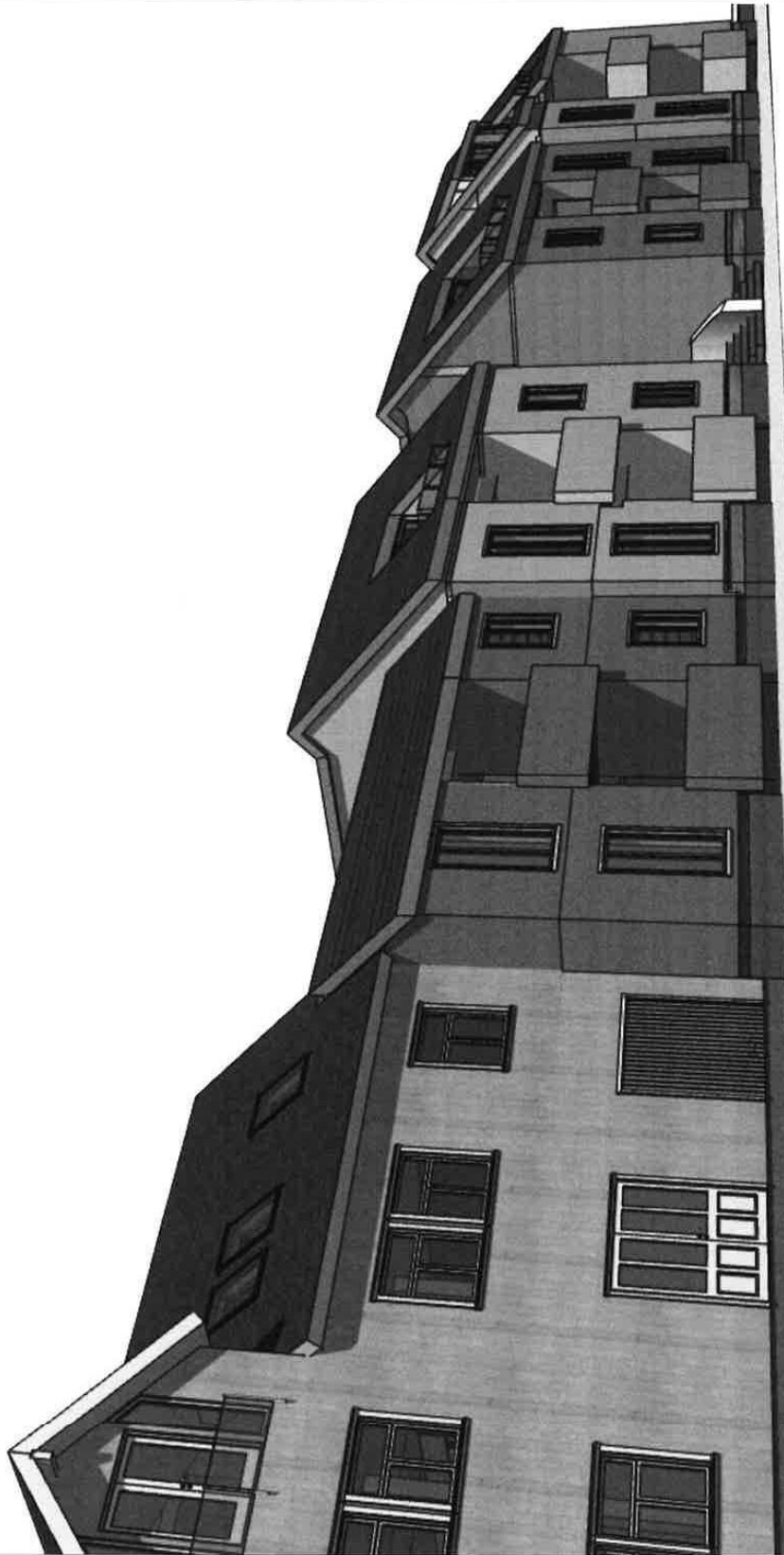
www.letnes.no
Nergata 28, 7051 Vestal

Byggemelding 01.03.2017

Arkitekt

Målestokk: 1:136,61
Byggemelding: 02.03.2017 sign.: xåre

Tegn.nr.: 2014.43 B30-07



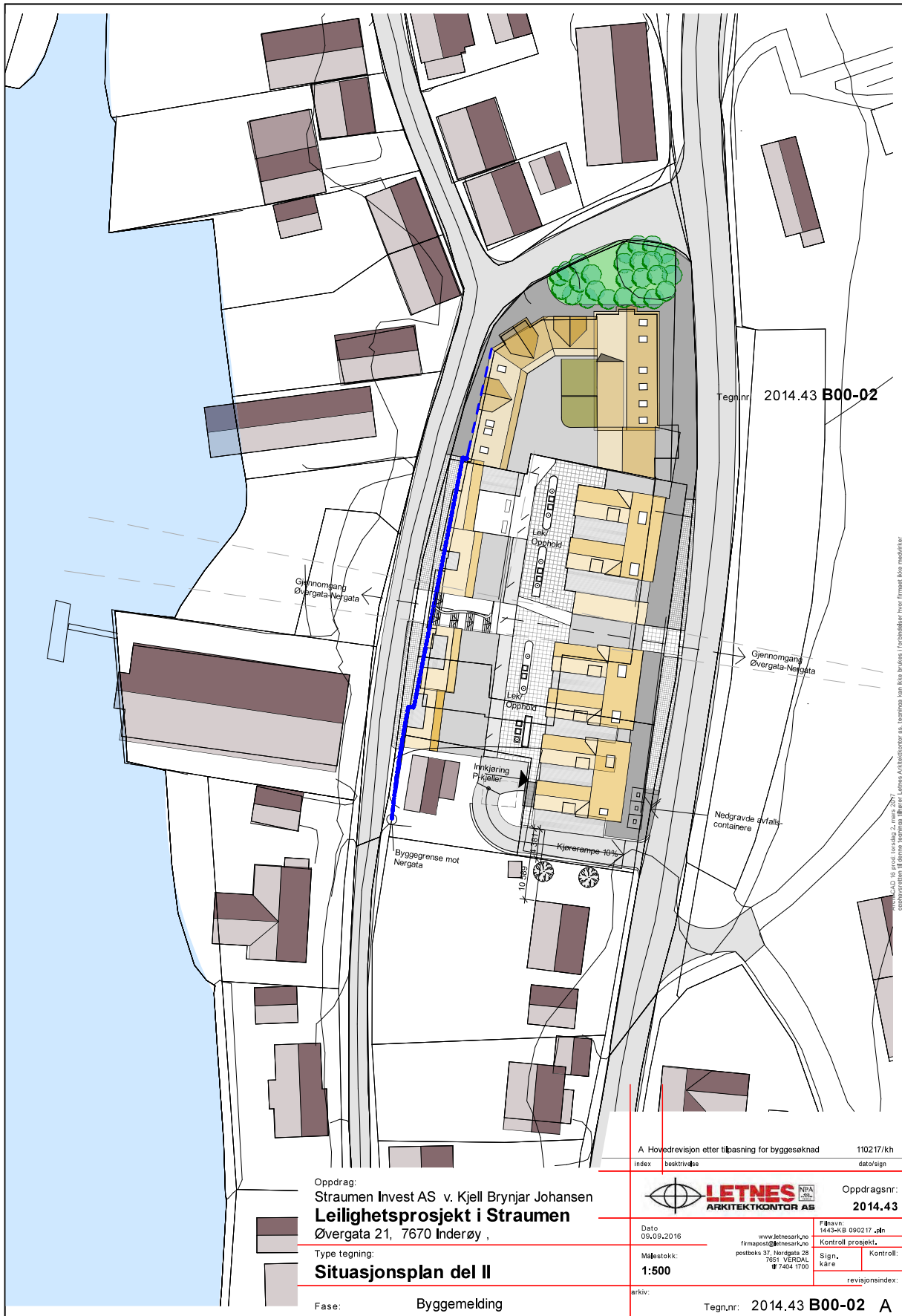
Byggemelding 01.03.2017

Straumen Invest AS v. Kjell Brynjar Johansen
Leilighetsprosjekt i Straumen



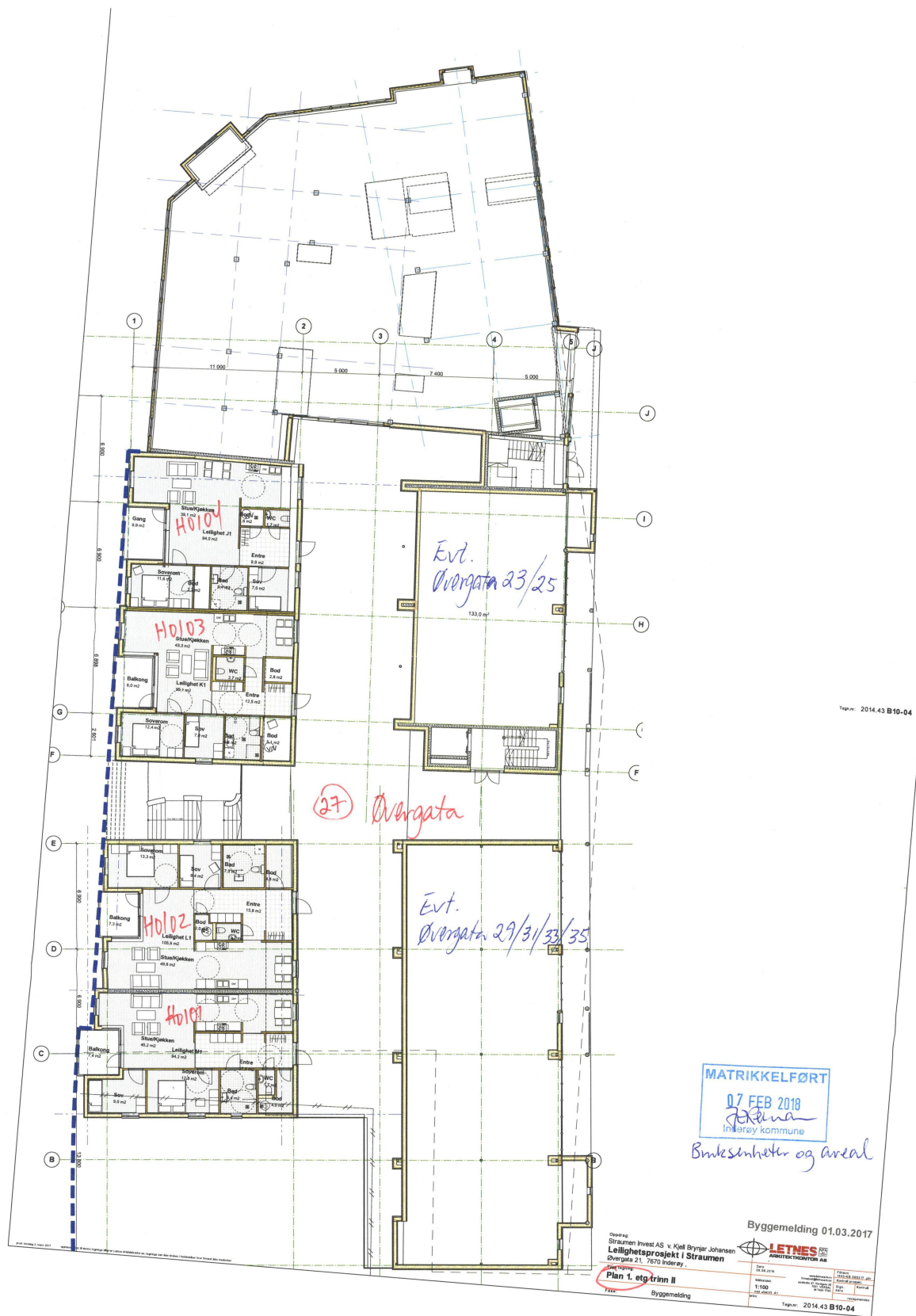
Nergata vest- gateplan

Målestokk: 1:95,00
Byggemelding 02.03.2017 sign- kare
Tegnr.: 2014.43 B30-08

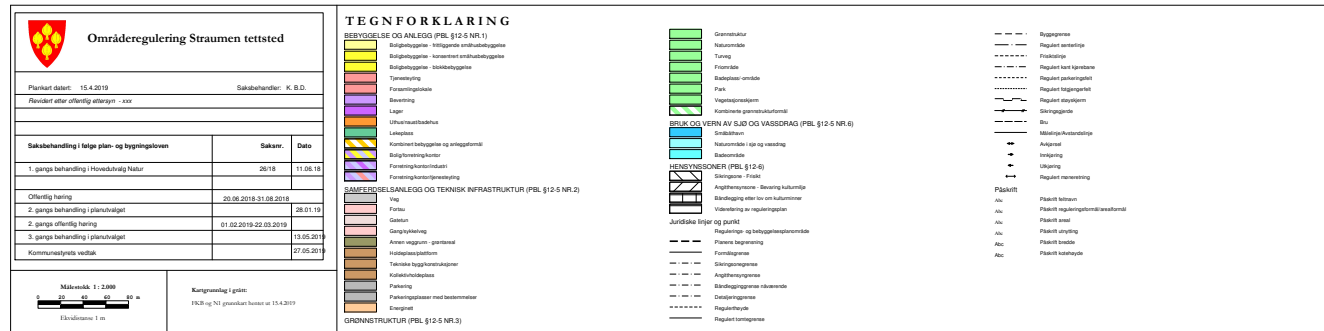












Byggegrense mot friområde eller sjø gjelder for større bygninger, inkludert tilbygg til slike, som kan virke privatiserende eller skjemmende på det nærliggende offentlige arealet. Mindre bygg under 15m² grunnflate og 3 m mønehøyde, som redskapsbod, lekestue og liknende kan tillates inntil 1 m fra eiendomsgrense mot friområde.

1.3.2 Fortetting

Fortetting innen eksisterende utbyggingsområder er tillatt såfremt det kan skje innenfor planens krav til grad av utnytting, byggegrenser og krav til utforming/estetikk.

1.4 MILJØKVALITET (§ 12-7 NR.3)

1.4.1 Støy

Anbefalte grenser i retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres gjeldende for planområdet.

Ved etablering av støyømfintlig bebyggelse eller leke-/oppholdsarealer nærmere FV755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.

1.4.2 Forurensning

Det tillates ikke bedrifter som medfører lukt, røyk eller annen forurensning som virker negativt på områdets funksjon som sentrums- og boligområde.

1.5 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

1.5.1 Parkering

Følgende krav gjelder til parkeringsdekning:

Arealformål/type enhet	Krav til minimum parkeringsdekning
Forretningsbebyggelse - detaljhandel, service	2 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m² forretningsareal
Serveringssted	1,5 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m² forretningsareal
Kontor	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m² forretningsareal
Industri, Verksted	1 p-plasser for bil per 100 m² industriareal
Lager	0,5 p-plasser for bil per 100 m² lagerareal
Skoler, Kulturhus	1 p-plass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m² bruksareal
Barnehager	2 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m² bruksareal. I tillegg skal det være minimum 5 plasser for henting/bringing i umiddelbar nærhet.
Boligheter over 100 m² BRA	2 p-plasser for bil og 3 p-plasser for sykkel
Boligheter fra 60 m² til og med 100 m² BRA	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel
Boligheter t.o.m. 60 m² BRA	1 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter, skal minimum 5 % av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Generelt skal sambruk av p-arealer tilstrebes. Der maksimalbehovet for to virksomheter oppstår til ulik tid kan dette etter konkret vurdering redusere kravet til parkeringsdekning (f.eks. skole –idrett).

Innenfor hensynssone H570_1 (gamle sentrumskerne) er det angitt egen bestemmelse for parkering.

1.5.2 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til prinsippene for universell utforming, med utgangspunkt i PBL § 12-7 nr. 4. Det gjelder både bebyggelse og utomhusarealer.

1.5.3 Overvann

Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.

Overvannstiltak skal planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.

Åpne strekninger for elv/bekk, vann og dammer skal opprettholdes.

1.6 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER (§ 12-7 NR.6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

1.7 ENERGIFORSYNING (§ 12-7 NR. 8)

I området skal det tilrettelegges for at ny bebyggelse kan forsynes med vannbåren varme, jf. PBL §27–5.

1.8 KRAV OM DETALJREGULERING (§ 12-7 NR. 11)

Det kreves detaljregulering for område BBB2 på Nessjordet, samt for område B/N/T i Nessberga. (Nærmere krav angitt under beskrivelse av arealformål.)

1.9 KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSER (§ 12-7 NR. 12)

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i nye utbyggingsområder og i områder hvor utbyggingstettheten øker, skal det foreligge geotekniske vurderinger av områdestabilitet, og fare for kvikkleireskred, på areal med marine avsetninger.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)

2.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS01 – BFS13, BFS21, BFS32-BFS33 OG KOMBINERT FORMÅL BARNEHAGE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS BBH/BFS

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel 15-35 grader, pulttak med takvinkel 10-22 grader eller flatt tak. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform. Takvinkel på nye bygninger skal tilpasses takvinkel på nærliggende bebyggelse i områder hvor dette har et enhetlig preg.

% BYA = 35 %

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m.

Frittstående garasje/uthus kan bygges med T-BRA = 60 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS14 – BFS18

Som hovedregel skal alle husene oppføres som trehus. Innslag av andre materialer kan tillates under forutsetning av at trematerialer er dominerende.

% BYA = 35 %

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel 15-35 grader, pulttak med takvinkel 10-22 grader eller flatt tak. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform. Takvinkel på nye bygninger skal tilpasses takvinkel på nærliggende bebyggelse i områder hvor dette har et enhetlig preg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m.

Frittstående garasje/uthus kan bygges med T-BRA = 50 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

For å ivareta utsikt fra Nessveet skal garasje/uthus i område BFS18 plasseres innenfor angitte byggegrenser med mindre det bygges som sokkeletasje under terreng eller terrasse.

2.3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS19, BFS20 (LEHNHAUGEN/HELGESENBAKKEN)

Områdene kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

% BYA = 26 %

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m eller som eksisterende. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

Eiendommenes opprinnelige karakter som villabebyggelse med en større hageflekk skal ivaretas. Det skal legges vekt på å tilpasse utseende på garasje/uthus til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje e.l. og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå.

2.4 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS22 (ØVERGATA NORDVEST)

Området kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

Eiendommenes opprinnelige karakter med en større hageflekk ned mot Muustrøparken og Granaelva skal ivaretas.

% BYA = 26 %

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med andre takformer. Påbygg/tilbygg skal ikke forstyrre oppfattelsen av hovedbygningens form og volum.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 6 m eller som eksisterende.

Det kan oppføres garasje/uthus med T-BRA= 50 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

2.5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS23 –BFS31 (ØVERGATA SØR, NERGATA SØR OG EINHAUGEN)

2.5.1 Bruk

Områdene **BFS 23-BFS 30** kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

Område **BFS31** kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger/tomannsboliger, med tilhørende anlegg.

2.5.2 Utforming

For BFS23 - BFS30 er maksimal BYA = 30 % eller i samsvar med eksisterende bebyggelse.

For BFS 31 er maksimal BYA = 35%.

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

Maksimal møne- og gesimshøyde for hovedbygg er henholdsvis 8 m og 6 m eller i samsvar med dagens bebyggelse.

Det kan oppføres frittstående garasje/uthus med T-BRA= 50 m².

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje el og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå.

2.6 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS01-BKS14

2.6.1 Boligbebyggelsen

Områdene kan benyttes til rekke- kjede- og småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg. Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak. Saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 35 grader. Pulttak kan ha takvinkel mellom 10 og 22 grader. Hus i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

% BYA = 40 %.

Maksimal gesimshøyde er 9 m.

2.6.2 Garasjer og øvrige anlegg

Garasjer, uthus, gjerder og skjermvegger skal i utforming, materialbruk og farger være tilpasset boligbebyggelsen.

Maksimal mønehøyde for garasje med saltak eller flatt tak er 4,5 m. Maksimal gesimshøyde for garasje med pulttak er 5,5 m.

2.7 FELLES LEKEPLASS F_BKL1 (ÅRFALLVN)

Område skal benyttes som felles lekeplass for beboere innenfor BKS02.

2.8 BLOKKBEBYGGELSE BBB1 (MUUSØRA)

Innenfor område kan det oppføres kjede/rekkehusbebyggelse eller lavblokker.

%-BYA= 60 % skal beregnes ut fra areal avsatt til boligformål.

Eksisterende bebyggelse angir maksimal byggehøyde. Det tillates ikke at bebyggelse oppføres med kjeller. Minimum høyde på inngangsparti settes til høydekurve 3,0 m.

Eventuelle nye forstøtningsmurer etc. skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein og ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde.

Ved søknad om byggetillatelse/melding skal utomhusplanen som er utarbeidet for området oppdateres med endringene og ligge ved søknad/melding

Bebyggelsen mot sjø (tidevannsstrøm) skal ha et variert fasadeuttrykk mot sjøkanten med variasjon mellom gavler og langsider mot sjøen. Takvinkel kan variere fra 0 til 35 grader.

Terrasse, veranda, balkong, le-vegg osv. skal ikke bygges utover regulert byggelinje. Slike tiltak skal i tillegg ikke stikke mer enn 2,5 m ut fra vegglinje på bygningene.

Faste installasjoner som utepeis, badeanlegg, sittegrupper, tørkestativ osv. skal ikke plasseres utenfor regulert byggelinje. Dette gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

2.9 FELLES LEKEPLASS F_BKL2 (MUUSØRA)

Område skal benyttes som felles lekeplass for beboere innenfor BBB1.

2.10 FELLES PARKERINGSAREAL F_P1 (MUUSØRA)

På felles parkeringsareal kan det oppføres garasjeplasser og boder. Maksimal gesimshøyde settes til 3,5 m. Tak skal være utformet slik at det kan brukes til parkeringsplass, og med materialbruk som harmonerer med nærliggende boliger. I tilknytting til hver bolig skal det avsettes 1,3 p-plasser på felles parkeringsområde iberegnet garasjeplass.

2.11 FELLES FRIOMRÅDE F_GS (MUUSØRA)

Området f_GS skal gis en parkmessig bearbeiding. Det kan oppføres enkle bygninger og anlegg som har tilknytting til bruk av området som anlegg for lek. Maks høyde for innretninger settes til 3 m.

En gangvegtrase skal ligge langs planområdet, fra kommunal veg ved Muusbrua langs sjøsiden til Vangslivegen.

2.12 BLOKKBEBYGGELSE BBB2 (NESSJORDET)

2.12.1 Generelt

I området kan det oppføres boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse.

For BBB2 er % BYA = 50 %, minimum BRA = 2200 m² og minimum antall boenheter er 20.

2.12.2 Krav om detaljplan

Før området kan bebygges skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum vise:

- Plassering av bebyggelse og byggehøyde.
- Høydeangivelse av bebyggelse, målsatt ved inngangsparti.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensing av tomter og fellesarealer
- Interne lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer, herunder terrengplanering, forstøtningsmurer med mer.
- Plassering av renovasjonsanlegg.

Det skal legges særlig vekt på:

- Estetisk utforming av bebyggelsen med god terrengtilpasning og god tilpasning til øvrig bebyggelse.
- At det tilrettelegges for gode interne fellesareal for lek og opphold. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Fellesarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boliger.

2.13 BLOKKBEBYGGELSE BBB4 (NESSJORDET OMSORGSBOLIGER)

Innenfor område kan det oppføres lavblokker.

%-BYA= 60 %

2.14 LAGER – BL (GAMLE TELESENTRALEN)

Området kan benyttes til lager og/eller tekniske anlegg.

Maksimal mønehøyde er 7,5 m og maksimal gesimshøyde er 5 m.

2.15 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING - BOP1, BOP2 OG BOP5 (AKSET, RÅDHUS OG SAKSHAUG BARNEHAGE)

Områdene kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting som undervisning, forsamlingslokale og administrasjon.

Område BOP1 skal ha MUA på minimum 7000 m².

Område BOP2 kan bygges med inntil 6000 m² BYA inkludert p-plasser.

For område BOP5 er % BYA = 30 %.

2.16 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP3 (SPIREN)

Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting som undervisning, forsamlingslokale og administrasjon.

% BYA = 40 %

Bebyggelse i BOP3 skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre, underordnede tilbygg kan oppføres med annen takvinkel. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bygninger i farge, materialbruk og utforming.

2.17 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP6 (HELSEHUS)

Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting.

% BYA = 80 %

Det skal legges til rette for minimum 40 p-plasser i kjeller.

Maksimal gesims-/mønehøyde er 13 m.

Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omgivelsene og i særdeleshet til Klokkekarstu, gravhaugen og Meieribakken. Dette skal illustreres i byggesaken. Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for området som viser Klokkekarstu og SGT 2 også.

Bebyggelsen skal ikke være til hinder for fri sikt fra gravhaugen i H730_1 mot Børgin og mot gravhaugen på Strømnes.

2.18 NAUST

% BYA = 100 %

Det tillates ikke større vindusflater enn 0,5 m². For nye naust tillates kun ett vindu.

Det tillates ikke å innrede rom for overnatting eller å bygge utvendig platting eller altan i tilknytning til naustene.

2.19 FORSAMLINGSLOKALE BFL (PERS HUS)

Bygning kan benyttes til forsamlingslokale, utstillingslokale e.l.

Eksisterende grunnflate, takform, møne- og gesimshøyde, samt utforming er styrende for området.

3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)

3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE/KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS/BFS 1 (SMIBERGET)

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller en kombinasjon av disse.

% BYA = 40 %

På området skal det etableres minst 6 boliger som har minimum 3 soverom i tillegg til oppholdsrom. For bebyggelse utover dette settes det ikke minimumskrav til antall soverom.

Planbestemmelser Områderegulering Straumen sentrum, Plan-ID 2017001

8

Fellesgarasjer/carporter skal ikke ha større grunnflate enn 60 m² per bygg og garasje på eneboligtomt skal ikke overstige 50 m².

Felles uteoppholdsareal på minimum 200 m² skal etableres lett tilgjengelig for alle beboere i området.

Det kreves felles utomhusplan for området. Denne skal minimum vise felles lekeområde og aktuelle tomtegrenser, og plassering av de bygninger og parkeringsplasser som det søkes byggetillatelse for.

3.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE/KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS/BFS 2 – BKS/BFS 4 (SANDVÅGEN)

Områdene kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller en kombinasjon av disse.

% BYA = 30 %

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på å tilpasse volum, materialbruk, fasader og uteområder til omkringliggende bygningsmiljø. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje el og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå. For konsentrert småhusbebyggelse skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter i søknad om byggetillatelse.

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform.

Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 m og 6 m målt til eksisterende terreng.

Det kan oppføres én stk frittstående garasje/uthus med T-BRA= 60 m² på hver tomt. Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

3.3 BENSINSTASJON/FORRETNING/TJENESTEYTING - BV/ F/T (SHELL)

% BYA = 80 %

Maksimal møne-/gesimshøyde er 9 m fra planert terreng.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.4 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING FKT1 – FKT4 (NEDRE VENNA)

3.4.1 Generelt

Det kan oppføres bygninger, anlegg og p-plasser til forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og kontor, samt lager og fjernvarmeanlegg.

Mindre bygninger, boder, renovasjonsskur, carport ol kan plasseres inntil 15 m fra senterlinjen på fv761.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.4.2 Grad av utnytting

Område FKT1 har BYA = 3000 m²

Område FKT2 har BYA = 1600 m²

Planbestemmelser Områderegulering Straumen sentrum, Plan-ID 2017001

9

Område FKT3 har BYA = 4000 m²

Område FKT4 har %BYA = 80%

3.5 FORSAMLINGSLOKALE/TJENESTEYTING BFL/BT (RINGSTU)

% BYA = 100 %

Ringstu kan benyttes til forsamlingslokale og tjenesteyting.

Det er ikke kjøreveg til bygget og det er unntatt fra kravene til parkeringsdekning.

3.6 BOLIG/NÆRING/TJENESTEYTING – B/N/T (NESSBERGA)

3.6.1 Generelt

Maksimal % BYA = 70 %

I området kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, næring eller tjenesteyting, med unntak av detaljhandel. Nærmere avklaring av formål gjøres i detaljplan.

Dersom området skal benyttes til boligformål skal disse oppføres som blokk/terrassehus for best mulig utnytting av arealet.

Maksimal gesims-/mønehøyde på områdets nordre del er 15 m. Bebyggelsen skal senkes mot sør og ikke være høyere enn 9 m mot kommunal veg Nessveet og boligområde BKS13.

3.6.2 Krav om detaljplan

Før ny bebyggelse kan oppføres i området, kreves det detaljplan for området.

Detaljreguleringsplanen skal minimum vise:

- Plassering av bebyggelse med formålsangivelse
- Angivelse av minimum antall boenheter ved regulering til boligformål
- Bebyggelsens høyde og eventuelle møneretning
- Avgrensing av tomter og fellesarealer
- Interne lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer, herunder terrengplanering, forstøtningsmurer med mer.
- Plassering av renovasjonsanlegg.

Det skal legges særlig vekt på:

- Høy utnytting; i form av antall boenheter dersom området skal benyttes til boligformål.
- Estetisk utforming av bebyggelsen med god terrengtilpasning og god tilpasning til øvrig bebyggelse.
- At det tilrettelegges for gode interne fellesareal for lek og opphold. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Fellesarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boliger.

3.7 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK1 (ØVERGATA 4)

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor, hvorav 1. og 2. etg skal forbeholdes forretning og kontor. En eventuell 4. etg skal være inntrukket på siden som vender mot Øvergata i vest.

% BYA = 80 %

Maksimal gesims-/mønehøyde er 12 m.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.8 FORRETNING, KONTOR OG INDUSTRI – FK11 (SLAKTERIET)

% BYA = 80 %

Maksimal gesims-/mønehøyde er 12 m for de deler som ligger nord for den eldste delen av komplekset og 9 m sør for denne. En eventuell 4. etg skal være inntrukket på siden som vender mot Øvergata i vest. Dette for å sørge for en nedtrapping av byggehøyder ned mot bebyggelsen på BFS22, FKT2, BFK2 og BFK3.

3.9 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK2-BFK4 (NERGATA NORD)

Områdene kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting og håndverkerbedrifter.

Eksisterende bygninger angir maksimal møne- og gesimshøyde for den enkelte tomt.

Varelager og anlegg for renovasjon skal være innendørs, nedgravd i bakken eller på overbygd areal. Skilt, lysarmatur og liknende utstyr skal tilpasses bygningsmiljøet.

Krav til parkering under punkt 1.5.1 gjelder kun som maksimumskrav innenfor disse områdene.

3.10 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK5 (NILS AAS OG STRAUMEN PARK)

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor, hvorav 1. etg mot Øvergata skal forbeholdes forretning og kontor.

Eiendommen skal ha avkjørsel fra Øvergata.

% BYA = 80 %

Eksisterende bygninger angir maksimal møne- og gesimshøyde.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.11 BOLIG, TJENESTEYTING – B/T (GAMLE GRESSBANEN SØR FOR GAMMELSKOLEN)

Området kan benyttes til bolig og/eller tjenesteyting.

% BYA = 40 %

Bebyggelse skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader eller flatt tak. Bygninger skal danne en harmonisk helhet med bebyggelse i BOP3 når det gjelder volum, materialbruk og farger.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 OFFENTLIG VEGAREAL

Fortau og kjøreveger skal anlegges med den bredde som er vist på plankartet. Arealet i en sone på 2m fra vegkant (asfaltkant) skal disponeres til veggrøft og snøoppsamling ved brøyting. I dette beltet skal det ikke gjenbygges eller beplantes uten avtale med kommunens vegmyndighet.

Område avsatt til annen veggrunn kan benyttes til plassering av avskjermende jordvoll, hekk eller gjerde så langt det ikke er til hinder for nødvendig sikt i trafikkavviklingen.

Større, sammenhengende arealer skal gis en parkmessig utforming.

4.2 OFFENTLIG GATETUN SGT1 OG SGT2

I områdene kan det legges til rette for sambruk av areal til kjøreveg, parkering, gang-/sykkeltrafikk og gatemøblering/oppholdssoner.

4.3 PARKERINGSPLASS P05 OG P08

Parkeringsfelter påtegnet i kartet er kun veiledende.

4.4 PARKERINGSPLASS P09

P09 kan benyttes som bussholdeplass frem til SKH er ferdig opparbeidet.

4.5 PARKERINGSPLASS P12

P12 skal benyttes som parkeringsplass for BOP6.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GENERELT

I alle offentlige friområder, o_GF1 – o_GF10, kan det tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet og ikke er til hinder for områdets bruk av allmennheten.

Offentlig lekeplass kan opparbeides og bebygges med lekeapparat og anlegg som naturlig hører med til den angitte bruken av området.

Parkbelte langs FK11 skal være beplantet med busker/høystamma trær.

5.2 FRIOMRÅDE O_GF2 (NESSJORDET)

I området kan det tilrettelegges for ski/akebakke med større terrenngrep, oppfylling, gjerding og belysning for å bedre sikkerheten og gjøre arealet egnet til formålet.

5.3 FRIOMRÅDER O_GF8 OG O_GF9 (STRANDSONE EINHAUGEN OG SANDVÅGEN)

Områdene kan benyttes til båtopptrekk på tilrettelagte steder og for anlegg til båtopptrekk for eksisterende og regulert naustbebyggelse. Områdene kan også benyttes til korttidsparkering for eiere av naust og andre rettighetshavere.

I området o_GF9 kan det tilrettelegges offentlig tilgjengelig gjestebrygge på inntil 36 m basert på flyteelementer. Konstruksjonen skal være av en type som ikke er til skade for fuglelivet. Utfylling i sjø tillates ikke.

5.4 PARK O_GP1 – O_GP3 (MUUSTRØPARKEN)

Muustrøparken skal fungere som kommunens hovedpark hvor aktivitetene kan variere fra turgåing, resting og lek til opptredener, konserter med mer. Det tillates toalett, turveg med bruer, sitteplasser,

amfi med scene, lekeapparater, skulpturer og liknende. Det tillates ikke annen motorisert ferdsel enn det som er nødvendig ved nyanlegg eller vedlikehold av området.

Granaelva skal bevares slik at den blir et sentralt element i Muustrøparken. Elveskråningene skal sikres på en naturvennlig måte hvor dette er nødvendig. Kantvegetasjon langs elva skal være tilstrekkelig til at god økologisk tilstand i henhold til Vannforskriften (FOR-2006-12-15-1446), kan nås for strekningen.

5.5 GRØNNSTRUKTUROMRÅDER G2 – G4

Områdene G2-G4 er helt eller delvis privat eid og skal fortsatt være det.

Kantvegetasjon langs elva skal være tilstrekkelig til at god økologisk tilstand i henhold til Vannforskriften (FOR-2006-12-15-1446), kan nås for strekningen.

5.6 TURVEGER O_GT1 – O_GT3

Turveger kan opparbeides i grus eller asfalt og det skal tilstrebes en universell utforming.

5.7 BADEPLASS O_GB

Dersom geoteknisk rapport tilsier at badeplass kan opparbeides, kan o_GB fylles ut med rene eller stedlige masser. Tiltaket skal gjennomføres på en måte som også er gunstig for ærfuglen, herunder f.eks. fylling med store steiner ytterst og beplantning med stedegne vekster som skjermer, i deler av strandsonen.

Så fort som mulig etter oppfylling skal arealet opparbeides slik at det blir egnet til opphold og bading.

Innenfor området kan det oppføres offentlige toaletter, bord, benker og liknende som har naturlig tilknytning til badeplassen og ikke er til hinder for allmenhetens bruk av området.

6 SMÅBÅTHAVN VS1-VS2 (NESS)

Område Vs1 kan benyttes til slipp, båtforeningshus, toalett, parkering ol som har naturlig tilhørighet med småbåthavna.

Område Vs2 kan benyttes til småbåthavn med flytebrygge, med tilhørende bølgebryter. Det tillates inntil 85 båtplasser.

7 PARK/SMÅBÅTHAVN GP/VS (KØLHAGAN)

Området skal opparbeides med tanke på offentlig bruk og opphold.

På område mot sjøen kan det anlegges gjestebrygge, anlegg for båtutleie eller kaianlegg som er med på å underbygge og å gjenopprette Straumens historiske tilknytning til sjøen.

Det skal ikke fylles ut med masser i sjø i forbindelse med utforming av amfi og gjestebrygge.

8 HENSYNSSONER

8.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (§ 11-8 A)

I sikringssone for friskt i kryss må det ikke oppføres installasjoner, busker eller annet som er høyere enn 0,5 m over bakken. Oppstamma trær kan tillates.

8.2 BÅNDEGGINGSSONER – H730-1 OG H730-2 (§§ 11-8 D OG 12-6)

H730-1 er en automatisk freda gravhaug, og Straumbrua i H730-2 er freda, etter lov om kulturminner.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på disse to kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes Riksantikvaren i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8.3 HENSYNSSONE H570_1 (GAMLE STRAUMEN SENTRUM) (§§ 11-8 C OG 12-6)

Hensynssonen skal sikre bevaring av det eldre bygningsmiljøet i gamle Straumen. Det er viktig å ta vare på den tette bebyggelsesstrukturen, gateløp og mangfoldet i bygningsmiljøet (bolig, næring, sjørelaterte bygninger m.m.).

Muusbrua og det trange gateløpet i Nergata, Marenbakken og Jostubakken skal bevares, men det tillates nødvendig vedlikehold/gjenoppbygging for å sikre brua og gateløpene for framtiden. Kølhagan skal bevares som et åpent område og kan ikke bygges igjen.

Bygninger bygd før 1945 skal bevares, og kan ikke rives. Bygningene kan settes i stand og få ny bruk, under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, samt tradisjonelle farger.

Eventuell ny bebyggelse skal i dimensjon, form, fasadeutforming, materialbruk og farger harmonere med den eksisterende trehusbebyggelsens særpreg og plasseres slik at en videreutvikler dagens gaterom.

Gjenoppbygging kan foretas i samsvar med dagens bebyggelse med hensyn til plassering og byggehøyde, uavhengig av PBL sine generelle krav om 4 m byggegrense mot naboeiendom.

Ved behandling av byggesøknader kan det kreves fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelsen.

8.4 HENSYNSSONE H570_2 (GAMLE SENTRUM SØR OG EINHAUGEN) (§§ 11-8 C OG 12-6)

Hensynssonen skal sikre bevaring av gamle strandsitterstuer, naustmiljø og søndre deler av gamle Straumen sentrum/ Einhaugen som et villaområde.

8.4.1 Strandsitterstuer og naust

De tre strandsitterstuene Gnr/Bnr: 1/30, 1/121 og 1/76 ved Straumbrua skal bevares, og kan ikke rives. Bygningene kan settes i stand og få mindre tilbygg, under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, samt tradisjonelle farger. Uthusene kan rives, og det kan føres opp nye uthus. De nye uthusa skal harmonere med strandsitterstua både i volum og utforming.

Naustmiljøet rundt Einhaugen skal bevares. Naust kan rives forutsatt at det oppføres nytt naust på samme sted. Nye naust som bygges skal ha samme form og volum, materialbruk og fargebruk som eksisterende naust.

8.4.2 Utforming øvrig bebyggelse

Bygningsmiljøet skal gi inntrykk av å bestå av eiendommer med ett hovedhus og ett garasjebygg, med tillegg av mindre uthus, lekestuer o.l.

Gjenoppbygging kan foretas i samsvar med dagens bebyggelse uavhengig av PBL sine generelle krav om 4 m byggegrense mot naboeiendom. Nye bygg skal ha en plassering, møneretning, form og dimensjon som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og tradisjonell eldre byggeskikk i miljøet.

Hager kan ikke fradeles til nye tomter.

8.5 HENSYNSSONER H570_3 (LEHNHAUGEN), H570_4 (LEIRRINGEN 10) OG H570_5 (SAKSHAUG GAMLE SKOLEMILJØ) (§§ 11-8 C OG 12-6)

8.5.1 Hensyn

H570_3 skal sikre eiendommenes karakter og bygningene på Lehnhaugen.

H570_4 skal sikre den siste godt bevarte husmannsplassen i området (Leirringen 10).

H570_5 skal sikre de to eldste skolebygningene. For H570_5 gjelder kun første og andre ledd i punkt 7.5.2 under.

8.5.2 Utforming

Bygninger bygd før 1930 skal bevares, og kan ikke rives.

Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, og tradisjonelle farger. Bygningene kan bygges på/til såfremt byggets særpreg og karakter opprettholdes. Påbygg/tilbygg skal ikke forstyrre oppfattelsen av hovedbygningens form og volum. Løsningene som velges skal harmonere med eksisterende utforming.

Hager kan ikke fradeles til nye tomter.

9 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN (§§ 11-8 F OG 12-6)

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

- Detaljplan for B3 på Nessjordet, Plan-ID 2018005, vedtatt 22.03.2019
- Reguleringsplan for Sentrumstomta, Plan-ID 2016003, vedtatt 05.09.2016
- Reguleringsplan for område B1 på Nessjordet, Plan-ID 2012004, vedtatt 01.06.2015
- Reguleringsplan for område B5 på Nessjordet, Plan-ID 2011003, vedtatt 15.06.2011

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

10.1

Senest samtidig med søknad om rammetillatelse for bebyggelse i område **BKS/BFS 1 og BOP 6** skal det leveres felles utomhusplan for området.

10.2

Før det gis igangsettingstillatelse **for alle typer tiltak**, må områdestabilitet og støyforhold være dokumentert.

10.3

Før det gis tillatelse til utvidelse eller endring av bebyggelse eller virksomhet skal det sannsynliggjøres at det er tilstrekkelig parkeringsdekning for dette.

10.4

Fortau langs Årfallvegen fra FV761 til Sakshaug barnehage skal være etablert før bebyggelsen på **BKS/BFS 1** kan tas i bruk.

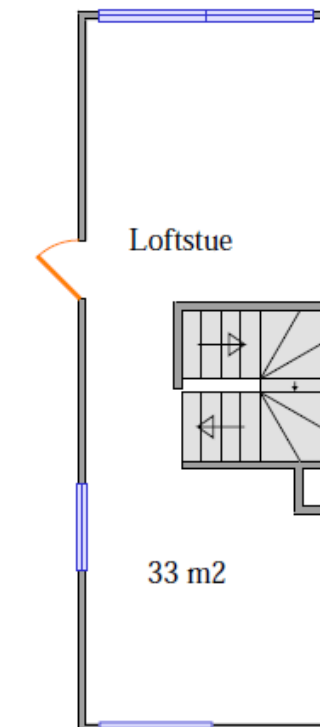
10.5

Fortau langs Nessveet fra Nessveet 5 til område BKS12 skal være etablert før bebyggelsen på **B/N/T** kan tas i bruk.

10.6

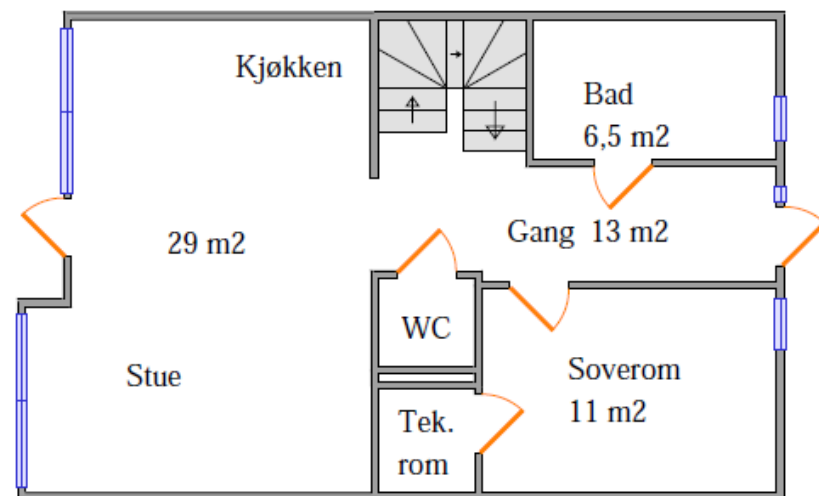
Før det gis ferdigattest for bebyggelse, må tilhørende atkomst, parkering og utomhusarealer være ferdig opparbeidet.

Adresse: Øvergata 27



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Iversen

Adresse: Øvergata 27



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Iversen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, 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 annonerte 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72220187

Adresse: Øvergata 27, 7670 Inderøy

Betegnelse: Orgnr 921 411 472, anr. 13 i Inderøy kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

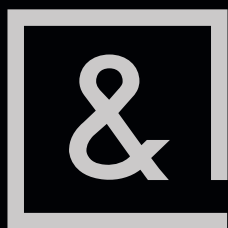
--	--

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 15.01.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

[illegible]



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO