



aktiv.

Njardar gate 14B, 7300 ORKANGER

**Orkanger: 4-roms leilighet med
sentral beliggenhet. Carport.
Oppgraderingsbehov.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 424 312,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 125 662,-
Felleskostn.: Kr 6 090,-
Selger: Siw Aannerud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 88/97 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 1
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1702250143

Velkommen til Njardar gate 14B!

Toppleilighet/endeleilighet med flott beliggenhet i bygget. Privat terrasse som er søvendt og har god solgang.

Sentral beliggenhet på Orkanger, og kort avstand til sentrum og Orkangers brede servicetilbud. På naboeiendommen er det i senere tid åpnet en ny Coop Extra-butikk. Bussholdeplass like ved eiendommen.

Romslig leilighet som inneholder yttergang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad og wc. Liten «vaskeromsdel» på kjøkkenet. I kjelleren er det to boder som tilhører leiligheten. I tillegg carport i rekke.

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeår og er et godt objekt for den som vil sette sitt eget preg på innvendig standard. Her har man en ypperlig mulighet til å sikre seg en rimelig leilighet og samtidig ha rom for ev. oppussing.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	34
Info fra forretningsfører	49
Ferdigattest	84
Festekontrakt	85
Energiattest	88
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² BRA-e er bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 88 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m²

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festetomt, felles for borettslaget. Tomtens areal er oppgitt å være ca. 3539 m². Flat tomt, opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsplass.

Bortfester er Marie Richter, og festetid er 150 år fra 1972. Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Festekontrakt er vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Orkanger.

Skole er like i nærheten (både barneskole og ungdomsskole). Det er også barnehager i nærområdet. Tar man beina fatt er det kun en liten gåtur ned til badestrender og turområder ved Gammelosen (Vannspeilet). Som en perle på nedre del av Orkanger finner man Nerøra. Her er eldre og svært sjarmerende trehusbebyggelse som i stor grad er vernet - for å bevare dets historiske uttrykk og særpreg.

Vender man snuten opp mot "bakkan", kan man følge veien opp til Ulvåshytta. Her legger mange søndagsturen. Fra sentrum er det ca. 4,5 km. opp til hytta. Her går tilnærmet uendelige stier videre innover marka. På vinteren kan man glede seg over milevis med oppkjørte løyper samt søndagsåpen hytte med hyggelig bevertning og salg av kaffe, vaffel og kaker.

I 2020 åpnet kommunens største satsning noensinne, nemlig Folkehelsesenteret med Orklandbadet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

To barnehager i meget kort gange fra eiendommen.

Skolekrets

Orkanger barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser på Orkanger. Bussholdeplass like ved eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med stående og liggende kledning. 2.lags vinduer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

Innhold

Romslig leilighet som inneholder yttergang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad og wc. Liten «vaskeromsdel» på kjøkkenet. Takstmann opplyser: «Det er "vaskerom" med sluk i forbindelse med kjøkkenet.»

I kjelleren er det to boder som tilhører leiligheten (merket nr. 24). I tillegg carport i rekke (nr. 7 fra høyre på byggets østside).

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det servant og badekar.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er "vaskerom" med sluk i forbindelse med kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår og må påregnes skiftet. I

vaskeromsgdel er det lagt vinylbelegg, men gulvbelegget er ikke festet til sluk.

Oppgradering av kjøkken / vaskerom må påregnes.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.

Mekanisk avtrekk. Av utstyr er det wc og servant

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

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

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken /vaskerom > Overflater og innredning

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på fellestomt og i carport (nr. 7 fra høyre i rekka som ligger på byggets østside).

Det er lagt ved oversikt over carport-tildeling i prospektet. Denne viser at leiligheten som selges (Aanerud) har plassen lenst til vesntre på rekka mot øst på eiendommen. Iflg. avdødes datter ble det byttet carport med Halsetrønning. Megler er ikke kjent med hvordan og når dette byttet ble gjort.

Borettslaget opplyser at det er mulig med el-bil lading, og at dette medfører ekstra kostnad kr 4000,- og man må sette opp/koste lader selv.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8664388

Diverse

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

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

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el.
Stråleovn på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 677 611,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 271 044,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Feeleskostnadene utgjør pr. juni 2025 kr 6090,- pr. mnd og dekker bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører, renter/avdrag og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 090

Andel Fellesgjeld

Kr 424 312,- pr. 31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld og lånegivere borettslaget:

1. Husbanken kr 1 607 736,- Rentesats 4,66%. Nedbetalt dato: 2039
2. Orkla Sparebank kr 7 006 117,- Rentesats 5,95%. Nedbetalt dato: 2055

Dette er pr 31.12.2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Njardarhus Borettslag

Organisasjonsnummer

962966268

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Njardarhus Borettslag er et frittstående borettslag som ble etablert i 1975, og har gnr. 4, bnr. 1, fnr. 103. Laget har totalt 24 boenheter, fordelt på åtte 2-roms, ti 3-roms og seks 4-roms leiligheter. Laget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Viser til husordensregler for nærmere informasjon. Dette må kjøper/ny eier settes seg inn i. Her står bl.a. beskrevet om vask fellesarealer, se bl.a punkt 4 i ordensreglene.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld og lånegivere borettslaget:

1. Husbanken kr 1 607 736,- Rentesats 4,66%. Nedbetalt dato: 2039
2. Orkla Sparebank kr 7 006 117,- Rentesats 5,95%. Nedbetalt dato: 2055

Dette er pr 31.12.2024.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning.

Forkjøpsrett

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

Se vedtekter for nærmere opplysninger.

Regnskap/budsjett

Iht. resultatregnskap 2024 ble årsresultat - 36 751,-

Se ordensregler, vedtekter, skriv årsmøte, nedbetalingsplan, årsoppgjør 2024 vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Ordensregler og vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det vises til borettslaget husordensregler, pkt. 14:

Husdyrhold, slik som bl.a. hund, katt, gnager, fugl er tillatt. Det er tillatt med "innekatt".

Hundehold kan aksepteres på følgende vilkår:

- * Sjenerende bjeffing må unngås
- * Borettslaget skal ikke brukes som "hundetoalett"
- * Hunden skal alltid holdes i bånd
- * Ekstra renhold på fellesareal må påregnes for hundeeier

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å stille på dugnader samt delta i ev. trappevask o.l.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 1, festenummer 103 i Orkland kommune. Andelsnr. 24 i Njardarhus Borettslag med orgnr. 962966268

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest, datert 13.02.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1975.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. reguleringsbestemmelser

for reguleringsplan for Orkanger, Nordre del.

Det opplyses at gamle brannstasjonen på nabotomta er revet. Her skal det bygges rekkehus/småhus. Konferer megler ved spørsmål.

På Blåsmo-eiendommen (nord for eiendommen), er eldre bebyggelse revet og det er oppført ny dagligvarebutikk.

Forretningsfører opplyser at det er mottatt nabovarsel fra kommunen. Megler forhørte seg med leder i borettslaget og fikk følgende svar: «Nabovarsel gjelder utbygging av gangfelt i grensen. Ingen ting som vil ha innvirkning på borettslaget utenom trafikkbilde under byggingen.»

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke vært utleid.

Se vedteker vedr. utleie. Merk at det er begrensninger på utleie av borettslagsleilighet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

424 312 (Andel av fellesgjeld)

2 124 312 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 125 662 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 133 562 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 136 362 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. 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, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 50 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

23.06.2025



























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250143	
Selger 1 navn	
Siw Aannerud	
Gateadresse	
Njardar gate 14B	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Eva Synnøve Aannerud
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1702250143

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Aannerud	50cc748b3bc5a81ecdc7a 2eba2879189183071d3	11.06.2025 16:39:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250143

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Njardar gate 14 B, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 gnr. 4, bnr. 1, fnr. 103
 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 18900-1608

Referansenummer: SC9406

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

De fleste bygningselementer er fra byggeår, og det må påregnes vesentlige oppgraderinger / utskiftninger på kjøkken og bad, samt alle innvendige overflater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med stående og liggende kledning. 2.lags vinduer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det servant og badekar.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er "vaskerom" med sluk i forbindelse med kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår og må påregnes skiftet. I vaskeromsdel er det lagt vinylbelegg, men gulvbelegget er ikke festet til sluk.

Oppgradering av kjøkken / vaskerom må påregnes.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.

Mekanisk avtrekk. Av utstyr er det wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

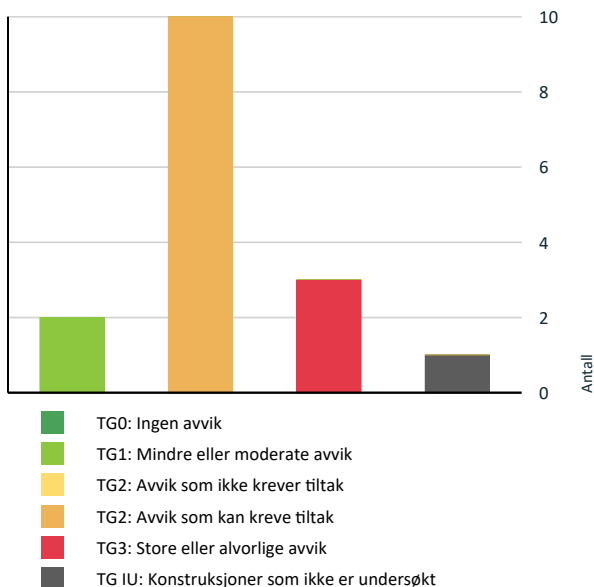
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

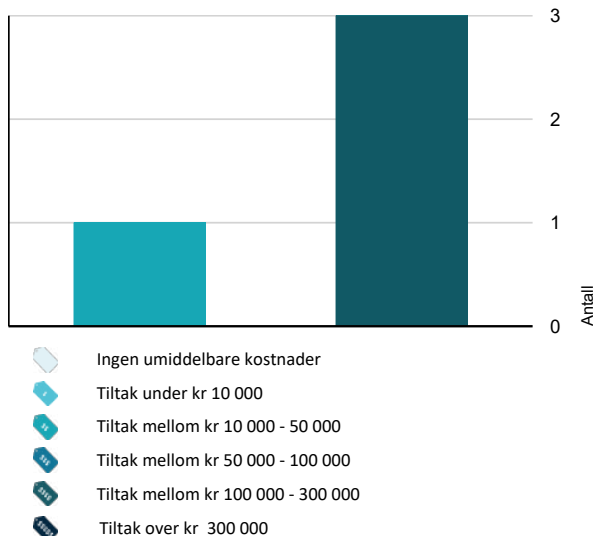
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken /vaskerom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater har stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av alle overflater på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår og har bruksslitasje og må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dører må påregnes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det servant og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN /VASKEROM

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er "vaskerom" med sluk i forbindelse med kjøkkenet. Kjøkkeninnredning er fra byggeår og må påregnes skiftet. I vaskeromsdel er det lagt vinylbelegg, men gulvbelegget er ikke festet til sluk. Oppgradering av kjøkken / vaskerom må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

SPELALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Mekanisk avtrekk. Av utstyr er det wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkenbenk.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Pga. alder må bereder skiftes.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekktid tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Pga alder anbefales det el-kontroll. Det må påregnes el-arbeider ved oppgradering av leiligheten.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

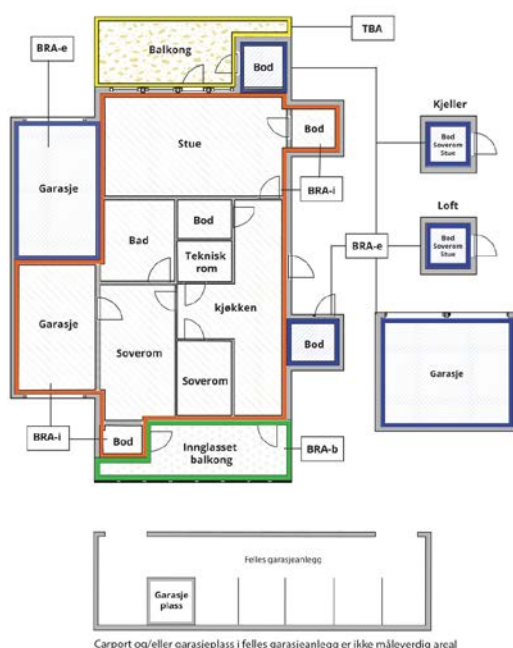
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	88			88	10
Kjeller		9		9	
SUM	88	9			10
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, Bod, Bad, Kjøkken /vaskerom, Toalettrom, 3 soverom		
Kjeller		Boder	

Kommentar

I tillegg er det carport på 20m² i fellesanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Boligbygg med flere boenheter	86	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5059 ORKLAND	4	1	103	0	3389.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Njardar gate 14 B									
Hjemmelshaver									
Njardarhus Borettslag A/l									

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NJARDARHUS BORETTSLAG A/L	962966268			Aannerud Siw

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC9406>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ORDENSREGLER FOR NJARDARHUS BORETTSLAG.

(siste endring på årsmøte 9. april 2025)

1. Meld fra til styret umiddelbart etter oppståtte feil ved leilighet eller hus.
2. Sykler, sparker, ski, etc. må ikke henses i trapper eller trappeoppganger. Eiere av sykler, spark, ski o.l. skal sørge for at disse blir satt i sykkelbua eller i egen bod hver kveld og ikke hensatt tilfeldig omkring. Mopeder med bensin på tanken må ikke settes i kjeller. Mopeder og motorsykler parkeres utendørs eller i garasje.
3. Ytterdører skal holdes låst fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Den som utover dette tidspunkt har besøk, plikter å påse at ytterdøren blir låst.
4. Hold orden i kjeller og fellesrom. Vask og rydding av kjeller, fellesrom og kjellerganger, fordeles etter hvor stor nytte den enkelte til enhver tid har av rommene. De som ønsker å benytte fellesrom til eget formål, skal innhente styrets tillatelse.
5. Bruk av strømkrevende maskiner o.l. på felles strømmennet er ikke tillatt.
6. Lufting og risting/banking av tepper og matter fra balkong og vinduer er ikke tillatt. Kun lufting av sengetøy fra soveromsvindu tillates. Lufting og tørking på tørkerom er tillatt, men ikke risting og banking. Dørene til tørkerommene i gangen skal være lukket.
7. Tørking av vasketøy på balkong må skje så diskret som mulig, lavhengende snorer eller tørkestativ.
8. Det forventes mest mulig ro i leiligheten, i ganger og utenfor blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter, samt bruk av vaskemaskin, støvsuger o.l. er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Radio, TV, musikkanlegg m.v. skal alltid benyttes hensynsfullt og avdempet. Bråk, støy og forstyrrelser i forbindelse med bruk av rusmidler aksepteres ikke.
9. Ved innflytting, modernisering eller vedlikehold av leilighet vil naturlig nok støy oppstå. Boring, sliping og saging er særdeles støyende. Dette arbeidet må foregå innenfor følgende tidsrammer: Hverdager 8.00 – 21.00, lørdager 10.00 – 18.00. Lov om helligdagsfred må respekteres. Arbeidet må på forhånd varsles med oppslag på tavla i fellesområdet.
10. Viktig! Etter rørfornyning i 2022 må Olimb kontaktes ved rørleggerarbeid. Kontaktperson Tor Eirik Hermanstad, telefon 91546062.
11. Husk at til vannklosettene benyttes kun vanlig toalettpapir.
12. Plastposer med søppel knyttes godt til før de legges i søppelstampene ute på parkeringsplassen. Dette for å unngå lukt, insekter og annet utøy. Pappesker brettes sammen før de kastes. Hold lokkene på søppelstampene og dørå til søppelbua lukket. Søppelsjaktene skal ikke brukes.
13. Påse at barna ikke gjør hærverk på hus og eiendom. Trapper, trappeoppganger og ganger skal ikke benyttes som lekeplass. Eventuelle leker rundt om på eiendommen plikter foreldrene å rydde bort hver kveld.
14. Husdyrhold, slik som bl.a. hund, katt, gnager, fugl er tillatt i vårt borettslag. Det er tillatt med «innekatt». Hundehold kan aksepteres på følgende vilkår: Sjenerende bjeffing må unngås. Borettslaget skal ikke brukes som «hundetoalett». Hunden skal alltid holdes i bånd. Ekstra renhold på fellesareal må påregnes for hundeeier
15. Biler skal parkeres i carport, slik at det blir plass på gjesteparkeringa foran huset. Parkering foran oppgangene tillates kun for utrykningskjøretøy, drosje, hjemmetjenestens biler, for av- og påstigning. Samt av- og påstigning i forbindelse med flytting, o.l. Besøkende skal gjøres oppmerksom på dette.
16. Generelt skal det utvises stor varsomhet ved bruk av åpen flamme og gass. Panelovner må ikke tildekkes. Oljefylte elektriske ovner og vifteovner skal kun brukes under oppsyn. Sigarettøyking i trappeoppganger og kjeller er ikke tillatt.
17. Borettslagets felles utstyr er kun for borettslagets medlemmer. Hagemøbler er til felles bruk, og skal brukes til det de er ment for. Det skal ikke tørkes tepper på dem for da hindrer man andre i å bruke dem. Bålpanne og grill skal rengjøres etter bruk.

Brannvern:

- 18.** Brennbar gass skal ikke oppbevares i kjeller.
- 19.** Lading av el-bil skal kun skje med godkjent ladestasjon.
- 20.** Det er grillforbud på balkonger. Elektrisk grill er lov, så lenge grilling foregår uten unødig sjenanse for andre beboere.
- 21.** Det skal ikke lagres brennbart materiale på balkonger. Dette er for å begrense brannenergi. Utemøbler etc er ok.
- 22.** Det er ikke lov å bruke tørkebalkonger til lagring eller møblering.
- 23.** Det er forbud mot røyking på tørkebalkonger.

VEDTEKTER for Njardarhus borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Njardarhus borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen leilighet i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Orkdal kommune og har forretningskontor på Orkanger.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten 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 leiligheten, 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) Nøker 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 leiligheten 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 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, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(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 ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en leilighet 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 leiligheten til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten 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 leiligheten. 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 leiligheten 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 leiligheten til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele leiligheten dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele leiligheten 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 leiligheten selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret skal varsles når andelseier ønsker renovering av bad og elektrisk anlegg som berører borettslagets vedlikeholdsplikt (endring årsmøte 10/5-2017).

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, 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 leiligheten 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, jmf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på leilighet 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 leiligheten skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten 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 leiligheten 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 leiligheten 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 leiligheten.

(5) Andelseler 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

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 leiligheten 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 pantessikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med opp til 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når styreleder og ett av styremedlemmene er til stede. Styret kan treffe vedtak som innebærer en endring når styreleder og ett av styremedlemmene stemmer for vedtaket.

(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 leiligheter 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

Det samlede styret i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere 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.

(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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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) Stemmeliikhet 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

Styret, 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 BORETTSSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Til andelseiere i Njardarhus borettslag

Det innkalles med dette til årsmøte i Njardarhus borettslag mandag 7. april 2025 kl 18.00 i Orkanger menighetshus. Pga servering ønsker vi påmelding innen fredag 4. april til telefon 92012197 (SMS til Bente Halsetrønning).

Saker:

- 1) Konstituering. Valg av møteleder, referent og to personer til å skrive under protokollen.
- 2) Årsregnskap. Gjennomgang av årsregnskap ved forretningsfører Joar Syrstadeng.
- 3) Brannøvelse ila året. Hva gjør vi når beboere ikke greier seg selv ved brannalarm? Hvem kan bo her når vi ikke har heis? Stolheis blir nå tatt ned.
- 4) Innkomne saker. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet meldes til styret innen mandag 31.mars.
- 5) Valg.
Styreleder Bente Halsetrønning, på valg. Ønsker å tre ut av styret.
Styremedlem Ingrid Groeggen, på valg. Ønsker å tre ut av styret.
Styremedlem Petter Myklebust, 1 år igjen.
Varamedlem Silje Furuli, på valg for 1 år
Varamedlem Ingrid S. Larsen, på valg for 1 år
- 6) Eventuelt.

Valgkomiteen består av varamedlemmer til styret. Vi ber om at beboere som er aktuelle til styreverv, melder fra om dette til noen i sittende styre. Styrearbeid i Njardarhus borettslag er både givende og lærerikt, med gode hjelpere i forretningsfører og vaktmester.

Det vil bli enkel servering.

Vel møtt.

For styret

Styreleder Bente Halsetrønning

Årsmøte Njardarhus borettslag 07.04.25

Oppmøtte: Bente Halsetrønning, Ingrid Grøeggen, Berit Kjenstribørde,
Silje Furuli, Bodil Misiewicz, Ingrid Skjærbusdal Larsen,
Oddleif Skarld, Petter Myklebust, Hilde Grønli, Joar Syrstadeng

1 Møteleder: Bente Halsetrønning

Referent: Ingrid Skjærbusdal Larsen

Protokollunderskrivere: Petter Myklebust og Hilde Grønli

2 Joar går igjennom regnskapet.

Ventilasjonsanlegg bør renses.

3. Når er kontakttet for å ta ned stolheisen.

Se på muligheten å skaffe forflyttingsstol ved en brannalarm og
noen trenger hjelp til å komme seg ut.

Gjennomføre brannøvelse, greit å gjøre det 1 gang i året.

4. Innkommne saker: Endre tidspunkt for når det skal være stilt
på kveldene til kl 21 istede for 22. Flertall stemte for kl 21

- Beredskapsplan for borettslaget ved f.eks langvarig strømstans.
Gå sammen med de som er har primus

5. Valg:

Styreleder: Petter Myklebust

Styremedlem: Anne Patiz

Styremedlem: Magnus Hegle

Vara: Hilde Grønli

Vara: Bodil Misiewicz

6. Eventuell

Pette Mylla Hilde Grenli

Nedbetalingsplan

Lånekonto

BEDRIFTSLÅN ANNUITET 4270 75 36807	-6 970 563,00
---------------------------------------	---------------

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	7 080 000,00
Resterende gjeld	6 970 563,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	5.95%
Effektiv rente	6.13%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	30 år 1 måned
Innfrielsesdato	30. jun. 2055

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2025	Årssum 291 137,00
---------------------------	-------------------

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
30.06.2025	41 591,00	6 306,00	35 225,00	60,00	6 964 257,00
30.07.2025	41 591,00	7 473,00	34 058,00	60,00	6 956 784,00
30.08.2025	41 591,00	6 375,00	35 156,00	60,00	6 950 409,00
30.09.2025	41 591,00	6 408,00	35 123,00	60,00	6 944 001,00
30.10.2025	41 591,00	7 572,00	33 959,00	60,00	6 936 429,00
30.11.2025	41 591,00	6 478,00	35 053,00	60,00	6 929 951,00
30.12.2025	41 591,00	7 641,00	33 890,00	60,00	6 922 310,00
Årssum	291 137,00	48 253,00	242 464,00	420,00	6 922 310,00
Nedbetalingsplan for 2026				Årssum 499 092,00	
Nedbetalingsplan for 2027				Årssum 499 092,00	
Nedbetalingsplan for 2028				Årssum 499 092,00	
Nedbetalingsplan for 2029				Årssum 499 092,00	
Nedbetalingsplan for 2030				Årssum 499 092,00	
Nedbetalingsplan for 2031				Årssum 499 092,00	

Nedbetalingsplan for 2032	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2035	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2036	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2037	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2038	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2039	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2040	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2041	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2042	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2043	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2044	Årssum 499 092,00

Nedbetalingsplan for 2045	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2046	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2047	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2048	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2049	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2050	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2051	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2052	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2053	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2054	Årssum 499 092,00
Nedbetalingsplan for 2055	Årssum 250 604,00

Årsoppgjør for

NJARDARHUS BORETTSLAG

962966268

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		3 139	0
Annen driftsinntekt		1 392 485	1 268 259
Sum driftsinntekter		1 395 624	1 268 259
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-171 706	-79 479
Annen driftskostnad	3	-731 936	-819 718
Sum driftskostnader		-903 642	-899 198
Driftsresultat		491 982	369 061
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-528 733	-364 973
Sum finanskostnader		-528 733	-364 973
Netto finans		-528 733	-364 973
Arsresultat		-36 751	4 088
Overføringer			
Annen egenkapital		-36 751	4 088
Sum overføringer		-36 751	4 088

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 499 301	9 423 701
Sum varige driftsmidler		9 499 301	9 423 701
Sum anleggsmidler		9 499 301	9 423 701
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	23 520
Andre kortsiktige fordringer		30 439	22 792
Sum fordringer		30 439	46 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	449 420	1 198 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 420	1 198 410
Sum omløpsmidler		479 859	1 244 722
SUM EIENDELER		9 979 160	10 668 423

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		742 699	779 450
Sum opptjent egenkapital		742 699	779 450
Sum egenkapital		745 099	781 850
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 613 853	8 763 629
Øvrig langsiktig gjeld	8	559 700	559 700
Sum annen langsiktig gjeld		9 173 553	9 323 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 054	555 298
Skyldige offentlige avgifter		6 010	2 722
Annen kortsiktig gjeld		20 444	5 224
Sum kortsiktig gjeld		60 508	563 244
Sum gjeld		9 234 061	9 886 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 979 160	10 668 423

ORKANGER, 29.01.2025

Bente Halsetrønning
styrets leder

Ingrid Groeggen
styremedlem

Petter Myklebust
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives dersom virkelig verdi er lavere enn bokført verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	150 146	69 369
Arbeidsgiveravgift	21 171	9 781
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	390	329
Sum	171 706	79 479

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,1

Note 3 - Ytelser til ledende personer

	2024	2023
Revisor	16.625	11.968
Styremedlemmer	28.300	24.000
Vaktmester	90.045	29.963
Forretningsfører	145.461	143.552

Note 4 - Bygninger

Bygningenes reelle verdi er betraktelig høyere enn bokført verdi

Nytt brannalarmanlegg ble ferdigstilt tidlig i 2024. Kostnad kr. 532.051,-.

Note 5 - Disponible midler

Borettslagets disponible midler defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Endring i disponible midler kan brukes til å vurdere behovet for justering av felleskostnader.

Disponible midler 1/1-2024	681.478
+ Låneopptak	0
+ Underskudd fra drift	36.751
- Investerings	75.600
- Nedbetaling av gjeld	149.776

Disponible midler 31/12-2024 419.351

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	2 069
Skyldig skattetrekk	-2 058

NJARDARHUS BORETTSLAG
962 966 268

Note 7 - Langsiktig gjeld

Borettslaget har følgende langsiktig gjeld:

	Saldo	Rentesats pr. 31/12-2024	Nedbetalt år
Husbanken	1.607.736	4,66 %	2039
Orkla Sparebank	7.006.117	5,95 %	2055

Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Dette er innskudd betalt av hver enkelt andelseier ved stiftelsen av borettslaget.

Dato: 09.07.2009

HFKM

Njardarhus BRL
Njardarg 14

Saksnr
14631812 6

7300 ORKANGER

GRUNNLÅN UTBEDRING - ANNUITETSLÅN - FLYT

Lånebeløp i kr	2,850,000		
Etabl.gebyr i kr	600	Effektiv rente i %	2.36
Løpetid i år	30	Gebyr pr. termin i kr	30.00
Avdragsfri periode i år	0	Totalkostnad	3,969,307.76
Terminer pr år	12	Herav renter og gebyrer	1,119,907.76

For tiden er den flytende renten 3,1%. Fra 01.10.2009 er renten fastsatt til 2,3%. Denne betalingsplanen forutsetter uendret rente resten av lånets løpetid. Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget. For tiden fastsettes renten på grunnlag av renteutviklingen i markedet.

Tabellen nedenfor viser hva som må betales i renter, avdrag og evt. gebyrer for hver termin i hele lånets løpetid.

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	RESTGJELD
12092009	14,509	3.10	4,808		19,317	2,845,192
12102009	6,684	2.30	5,517		12,201	2,839,675
12112009	5,472	2.30	5,527		10,999	2,834,148
12122009	5,462	2.30	5,538		11,000	2,828,610
12012010	5,451	2.30	5,549		11,000	2,823,061
12022010	5,440	2.30	5,559		10,999	2,817,502
12032010	5,430	2.30	5,570		11,000	2,811,932
12042010	5,419	2.30	5,581		11,000	2,806,351
12052010	5,408	2.30	5,591		10,999	2,800,760
12062010	5,398	2.30	5,602		11,000	2,795,158
12072010	5,387	2.30	5,613		11,000	2,789,545
12082010	5,376	2.30	5,623		10,999	2,783,922
12092010	5,365	2.30	5,634		10,999	2,778,288
12102010	5,355	2.30	5,645		11,000	2,772,643
12112010	5,344	2.30	5,656		11,000	2,766,987
12122010	5,333	2.30	5,667		11,000	2,761,320
12012011	5,322	2.30	5,678		11,000	2,755,642
12022011	5,311	2.30	5,688		10,999	2,749,954
12032011	5,300	2.30	5,699		10,999	2,744,255
12042011	5,289	2.30	5,710		10,999	2,738,545
12052011	5,278	2.30	5,721		10,999	2,732,824
12062011	5,267	2.30	5,732		10,999	2,727,092
12072011	5,256	2.30	5,743		10,999	2,721,349

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12082011	5,245	2.30	5,754		10,999	2,715,595
12092011	5,234	2.30	5,765		10,999	2,709,830
12102011	5,223	2.30	5,776		10,999	2,704,054
12112011	5,212	2.30	5,787		10,999	2,698,267
12122011	5,201	2.30	5,798		10,999	2,692,469
12012012	5,190	2.30	5,809		10,999	2,686,660
12022012	5,179	2.30	5,821		11,000	2,680,839
12032012	5,168	2.30	5,832		11,000	2,675,007
12042012	5,157	2.30	5,843		11,000	2,669,164
12052012	5,145	2.30	5,854		10,999	2,663,310
12062012	5,134	2.30	5,865		10,999	2,657,445
12072012	5,123	2.30	5,877		11,000	2,651,568
12082012	5,112	2.30	5,888		11,000	2,645,680
12092012	5,100	2.30	5,899		10,999	2,639,781
12102012	5,089	2.30	5,910		10,999	2,633,871
12112012	5,078	2.30	5,922		11,000	2,627,949
12122012	5,066	2.30	5,933		10,999	2,622,016
12012013	5,055	2.30	5,944		10,999	2,616,072
12022013	5,044	2.30	5,956		11,000	2,610,116
12032013	5,032	2.30	5,967		10,999	2,604,149
12042013	5,021	2.30	5,979		11,000	2,598,170
12052013	5,009	2.30	5,990		10,999	2,592,180
12062013	4,998	2.30	6,002		11,000	2,586,178
12072013	4,986	2.30	6,013		10,999	2,580,165
12082013	4,975	2.30	6,025		11,000	2,574,140
12092013	4,963	2.30	6,036		10,999	2,568,104
12102013	4,952	2.30	6,048		11,000	2,562,056
12112013	4,940	2.30	6,059		10,999	2,555,997
12122013	4,928	2.30	6,071		10,999	2,549,926
12012014	4,917	2.30	6,083		11,000	2,543,843
12022014	4,905	2.30	6,094		10,999	2,537,749
12032014	4,894	2.30	6,106		11,000	2,531,643
12042014	4,882	2.30	6,118		11,000	2,525,525
12052014	4,870	2.30	6,129		10,999	2,519,396
12062014	4,858	2.30	6,141		10,999	2,513,255
12072014	4,847	2.30	6,153		11,000	2,507,102
12082014	4,835	2.30	6,165		11,000	2,500,937
12092014	4,823	2.30	6,176		10,999	2,494,761
12102014	4,811	2.30	6,188		10,999	2,488,573
12112014	4,799	2.30	6,200		10,999	2,482,373
12122014	4,787	2.30	6,212		10,999	2,476,161
12012015	4,775	2.30	6,224		10,999	2,469,937
12022015	4,764	2.30	6,236		11,000	2,463,701
12032015	4,752	2.30	6,248		11,000	2,457,453
12042015	4,740	2.30	6,260		11,000	2,451,193
12052015	4,728	2.30	6,272		11,000	2,444,921
12062015	4,716	2.30	6,284		11,000	2,438,637
12072015	4,704	2.30	6,296		11,000	2,432,341
12082015	4,691	2.30	6,308		10,999	2,426,033
12092015	4,679	2.30	6,320		10,999	2,419,713

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12102015	4,667	2.30	6,332		10,999	2,413,381
12112015	4,655	2.30	6,344		10,999	2,407,037
12122015	4,643	2.30	6,356		10,999	2,400,681
12012016	4,631	2.30	6,369		11,000	2,394,312
12022016	4,619	2.30	6,381		11,000	2,387,931
12032016	4,606	2.30	6,393		10,999	2,381,538
12042016	4,594	2.30	6,405		10,999	2,375,133
12052016	4,582	2.30	6,418		11,000	2,368,715
12062016	4,570	2.30	6,430		11,000	2,362,285
12072016	4,557	2.30	6,442		10,999	2,355,843
12082016	4,545	2.30	6,455		11,000	2,349,388
12092016	4,532	2.30	6,467		10,999	2,342,921
12102016	4,520	2.30	6,479		10,999	2,336,442
12112016	4,508	2.30	6,492		11,000	2,329,950
12122016	4,495	2.30	6,504		10,999	2,323,446
12012017	4,483	2.30	6,517		11,000	2,316,929
12022017	4,470	2.30	6,529		10,999	2,310,400
12032017	4,458	2.30	6,542		11,000	2,303,858
12042017	4,445	2.30	6,554		10,999	2,297,304
12052017	4,433	2.30	6,567		11,000	2,290,737
12062017	4,420	2.30	6,579		10,999	2,284,158
12072017	4,407	2.30	6,592		10,999	2,277,566
12082017	4,395	2.30	6,605		11,000	2,270,961
12092017	4,382	2.30	6,617		10,999	2,264,344
12102017	4,369	2.30	6,630		10,999	2,257,714
12112017	4,357	2.30	6,643		11,000	2,251,071
12122017	4,344	2.30	6,655		10,999	2,244,416
12012018	4,331	2.30	6,668		10,999	2,237,748
12022018	4,319	2.30	6,681		11,000	2,231,067
12032018	4,306	2.30	6,694		11,000	2,224,373
12042018	4,293	2.30	6,706		10,999	2,217,667
12052018	4,280	2.30	6,719		10,999	2,210,948
12062018	4,267	2.30	6,732		10,999	2,204,216
12072018	4,254	2.30	6,745		10,999	2,197,471
12082018	4,241	2.30	6,758		10,999	2,190,713
12092018	4,228	2.30	6,771		10,999	2,183,942
12102018	4,215	2.30	6,784		10,999	2,177,158
12112018	4,202	2.30	6,797		10,999	2,170,361
12122018	4,189	2.30	6,810		10,999	2,163,551
12012019	4,176	2.30	6,823		10,999	2,156,728
12022019	4,163	2.30	6,836		10,999	2,149,892
12032019	4,150	2.30	6,849		10,999	2,143,043
12042019	4,137	2.30	6,862		10,999	2,136,181
12052019	4,124	2.30	6,875		10,999	2,129,306
12062019	4,111	2.30	6,889		11,000	2,122,417
12072019	4,097	2.30	6,902		10,999	2,115,515
12082019	4,084	2.30	6,915		10,999	2,108,600
12092019	4,071	2.30	6,928		10,999	2,101,672
12102019	4,058	2.30	6,942		11,000	2,094,730
12112019	4,044	2.30	6,955		10,999	2,087,775

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12122019	4,031	2.30	6,968		10,999	2,080,807
12012020	4,018	2.30	6,982		11,000	2,073,825
12022020	4,004	2.30	6,995		10,999	2,066,830
12032020	3,991	2.30	7,008		10,999	2,059,822
12042020	3,977	2.30	7,022		10,999	2,052,800
12052020	3,964	2.30	7,035		10,999	2,045,765
12062020	3,951	2.30	7,049		11,000	2,038,716
12072020	3,937	2.30	7,062		10,999	2,031,654
12082020	3,924	2.30	7,076		11,000	2,024,578
12092020	3,910	2.30	7,089		10,999	2,017,489
12102020	3,896	2.30	7,103		10,999	2,010,386
12112020	3,883	2.30	7,116		10,999	2,003,270
12122020	3,869	2.30	7,130		10,999	1,996,140
12012021	3,855	2.30	7,144		10,999	1,988,996
12022021	3,842	2.30	7,157		10,999	1,981,839
12032021	3,828	2.30	7,171		10,999	1,974,668
12042021	3,814	2.30	7,185		10,999	1,967,483
12052021	3,801	2.30	7,199		11,000	1,960,284
12062021	3,787	2.30	7,213		11,000	1,953,071
12072021	3,773	2.30	7,226		10,999	1,945,845
12082021	3,759	2.30	7,240		10,999	1,938,605
12092021	3,745	2.30	7,254		10,999	1,931,351
12102021	3,731	2.30	7,268		10,999	1,924,083
12112021	3,717	2.30	7,282		10,999	1,916,801
12122021	3,703	2.30	7,296		10,999	1,909,505
12012022	3,689	2.30	7,310		10,999	1,902,195
12022022	3,675	2.30	7,324		10,999	1,894,871
12032022	3,661	2.30	7,338		10,999	1,887,533
12042022	3,647	2.30	7,352		10,999	1,880,181
12052022	3,633	2.30	7,366		10,999	1,872,815
12062022	3,619	2.30	7,380		10,999	1,865,435
12072022	3,605	2.30	7,394		10,999	1,858,041
12082022	3,591	2.30	7,408		10,999	1,850,633
12092022	3,577	2.30	7,423		11,000	1,843,210
12102022	3,562	2.30	7,437		10,999	1,835,773
12112022	3,548	2.30	7,451		10,999	1,828,322
12122022	3,534	2.30	7,465		10,999	1,820,857
12012023	3,519	2.30	7,480		10,999	1,813,377
12022023	3,505	2.30	7,494		10,999	1,805,883
12032023	3,491	2.30	7,508		10,999	1,798,375
12042023	3,476	2.30	7,523		10,999	1,790,852
12052023	3,462	2.30	7,537		10,999	1,783,315
12062023	3,448	2.30	7,552		11,000	1,775,763
12072023	3,433	2.30	7,566		10,999	1,768,197
12082023	3,419	2.30	7,581		11,000	1,760,616
12092023	3,404	2.30	7,595		10,999	1,753,021
12102023	3,389	2.30	7,610		10,999	1,745,411
12112023	3,375	2.30	7,624		10,999	1,737,787
12122023	3,360	2.30	7,639		10,999	1,730,148
12012024	3,346	2.30	7,653		10,999	1,722,495

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12022024	3,331	2.30	7,668		10,999	1,714,827
12032024	3,316	2.30	7,683		10,999	1,707,144
12042024	3,302	2.30	7,698		11,000	1,699,446
12052024	3,287	2.30	7,712		10,999	1,691,734
12062024	3,272	2.30	7,727		10,999	1,684,007
12072024	3,257	2.30	7,742		10,999	1,676,265
12082024	3,242	2.30	7,757		10,999	1,668,508
12092024	3,227	2.30	7,772		10,999	1,660,736
12102024	3,213	2.30	7,786		10,999	1,652,950
12112024	3,198	2.30	7,801		10,999	1,645,149
12122024	3,183	2.30	7,816		10,999	1,637,333
12012025	3,168	2.30	7,831		10,999	1,629,502
12022025	3,153	2.30	7,846		10,999	1,621,656
12032025	3,138	2.30	7,861		10,999	1,613,795
12042025	3,123	2.30	7,876		10,999	1,605,919
12052025	3,108	2.30	7,892		11,000	1,598,027
12062025	3,092	2.30	7,907		10,999	1,590,120
12072025	3,077	2.30	7,922		10,999	1,582,198
12082025	3,062	2.30	7,937		10,999	1,574,261
12092025	3,047	2.30	7,952		10,999	1,566,309
12102025	3,032	2.30	7,967		10,999	1,558,342
12112025	3,016	2.30	7,983		10,999	1,550,359
12122025	3,001	2.30	7,998		10,999	1,542,361
12012026	2,986	2.30	8,013		10,999	1,534,348
12022026	2,970	2.30	8,029		10,999	1,526,319
12032026	2,955	2.30	8,044		10,999	1,518,275
12042026	2,940	2.30	8,059		10,999	1,510,216
12052026	2,924	2.30	8,075		10,999	1,502,141
12062026	2,909	2.30	8,090		10,999	1,494,051
12072026	2,893	2.30	8,106		10,999	1,485,945
12082026	2,878	2.30	8,121		10,999	1,477,824
12092026	2,862	2.30	8,137		10,999	1,469,687
12102026	2,846	2.30	8,153		10,999	1,461,534
12112026	2,831	2.30	8,168		10,999	1,453,366
12122026	2,815	2.30	8,184		10,999	1,445,182
12012027	2,799	2.30	8,200		10,999	1,436,982
12022027	2,784	2.30	8,215		10,999	1,428,767
12032027	2,768	2.30	8,231		10,999	1,420,536
12042027	2,752	2.30	8,247		10,999	1,412,289
12052027	2,736	2.30	8,263		10,999	1,404,026
12062027	2,721	2.30	8,278		10,999	1,395,748
12072027	2,705	2.30	8,294		10,999	1,387,454
12082027	2,689	2.30	8,310		10,999	1,379,144
12092027	2,673	2.30	8,326		10,999	1,370,818
12102027	2,657	2.30	8,342		10,999	1,362,476
12112027	2,641	2.30	8,358		10,999	1,354,118
12122027	2,625	2.30	8,374		10,999	1,345,744
12012028	2,609	2.30	8,390		10,999	1,337,354
12022028	2,593	2.30	8,406		10,999	1,328,948
12032028	2,577	2.30	8,422		10,999	1,320,526

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12042028	2,561	2.30	8,438		10,999	1,312,088
12052028	2,544	2.30	8,455		10,999	1,303,633
12062028	2,528	2.30	8,471		10,999	1,295,162
12072028	2,512	2.30	8,487		10,999	1,286,675
12082028	2,496	2.30	8,503		10,999	1,278,172
12092028	2,479	2.30	8,520		10,999	1,269,652
12102028	2,463	2.30	8,536		10,999	1,261,116
12112028	2,447	2.30	8,552		10,999	1,252,564
12122028	2,430	2.30	8,569		10,999	1,243,995
12012029	2,414	2.30	8,585		10,999	1,235,410
12022029	2,397	2.30	8,601		10,998	1,226,809
12032029	2,381	2.30	8,618		10,999	1,218,191
12042029	2,364	2.30	8,634		10,998	1,209,557
12052029	2,348	2.30	8,651		10,999	1,200,906
12062029	2,331	2.30	8,668		10,999	1,192,238
12072029	2,315	2.30	8,684		10,999	1,183,554
12082029	2,298	2.30	8,701		10,999	1,174,853
12092029	2,281	2.30	8,718		10,999	1,166,135
12102029	2,265	2.30	8,734		10,999	1,157,401
12112029	2,248	2.30	8,751		10,999	1,148,650
12122029	2,231	2.30	8,768		10,999	1,139,882
12012030	2,214	2.30	8,785		10,999	1,131,097
12022030	2,197	2.30	8,801		10,998	1,122,296
12032030	2,181	2.30	8,818		10,999	1,113,478
12042030	2,164	2.30	8,835		10,999	1,104,643
12052030	2,147	2.30	8,852		10,999	1,095,791
12062030	2,130	2.30	8,869		10,999	1,086,922
12072030	2,113	2.30	8,886		10,999	1,078,036
12082030	2,096	2.30	8,903		10,999	1,069,133
12092030	2,079	2.30	8,920		10,999	1,060,213
12102030	2,062	2.30	8,937		10,999	1,051,276
12112030	2,044	2.30	8,954		10,998	1,042,322
12122030	2,027	2.30	8,971		10,998	1,033,351
12012031	2,010	2.30	8,989		10,999	1,024,362
12022031	1,993	2.30	9,006		10,999	1,015,356
12032031	1,976	2.30	9,023		10,999	1,006,333
12042031	1,958	2.30	9,040		10,998	997,293
12052031	1,941	2.30	9,058		10,999	988,235
12062031	1,924	2.30	9,075		10,999	979,160
12072031	1,906	2.30	9,092		10,998	970,068
12082031	1,889	2.30	9,110		10,999	960,958
12092031	1,871	2.30	9,127		10,998	951,831
12102031	1,854	2.30	9,145		10,999	942,686
12112031	1,836	2.30	9,162		10,998	933,524
12122031	1,819	2.30	9,180		10,999	924,344
12012032	1,801	2.30	9,198		10,999	915,146
12022032	1,784	2.30	9,215		10,999	905,931
12032032	1,766	2.30	9,233		10,999	896,698
12042032	1,748	2.30	9,250		10,998	887,448
12052032	1,730	2.30	9,268		10,998	878,180

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12062032	1,713	2.30	9,286		10,999	868,894
12072032	1,695	2.30	9,304		10,999	859,590
12082032	1,677	2.30	9,322		10,999	850,268
12092032	1,659	2.30	9,339		10,998	840,929
12102032	1,641	2.30	9,357		10,998	831,572
12112032	1,623	2.30	9,375		10,998	822,197
12122032	1,605	2.30	9,393		10,998	812,804
12012033	1,587	2.30	9,411		10,998	803,393
12022033	1,569	2.30	9,429		10,998	793,964
12032033	1,551	2.30	9,447		10,998	784,517
12042033	1,533	2.30	9,465		10,998	775,052
12052033	1,515	2.30	9,484		10,999	765,568
12062033	1,497	2.30	9,502		10,999	756,066
12072033	1,479	2.30	9,520		10,999	746,546
12082033	1,460	2.30	9,538		10,998	737,008
12092033	1,442	2.30	9,556		10,998	727,452
12102033	1,424	2.30	9,575		10,999	717,877
12112033	1,405	2.30	9,593		10,998	708,284
12122033	1,387	2.30	9,612		10,999	698,672
12012034	1,369	2.30	9,630		10,999	689,042
12022034	1,350	2.30	9,648		10,998	679,394
12032034	1,332	2.30	9,667		10,999	669,727
12042034	1,313	2.30	9,685		10,998	660,042
12052034	1,295	2.30	9,704		10,999	650,338
12062034	1,276	2.30	9,723		10,999	640,615
12072034	1,257	2.30	9,741		10,998	630,874
12082034	1,239	2.30	9,760		10,999	621,114
12092034	1,220	2.30	9,778		10,998	611,336
12102034	1,201	2.30	9,797		10,998	601,539
12112034	1,182	2.30	9,816		10,998	591,723
12122034	1,164	2.30	9,835		10,999	581,888
12012035	1,145	2.30	9,854		10,999	572,034
12022035	1,126	2.30	9,873		10,999	562,161
12032035	1,107	2.30	9,891		10,998	552,270
12042035	1,088	2.30	9,910		10,998	542,360
12052035	1,069	2.30	9,929		10,998	532,431
12062035	1,050	2.30	9,948		10,998	522,483
12072035	1,031	2.30	9,967		10,998	512,516
12082035	1,012	2.30	9,987		10,999	502,529
12092035	993	2.30	10,006		10,999	492,523
12102035	973	2.30	10,025		10,998	482,498
12112035	954	2.30	10,044		10,998	472,454
12122035	935	2.30	10,063		10,998	462,391
12012036	916	2.30	10,083		10,999	452,308
12022036	896	2.30	10,102		10,998	442,206
12032036	877	2.30	10,121		10,998	432,085
12042036	858	2.30	10,141		10,999	421,944
12052036	838	2.30	10,160		10,998	411,784
12062036	819	2.30	10,179		10,998	401,605
12072036	799	2.30	10,199		10,998	391,406

14631812 6 forts. ANNUITETSLÅN

TERMIN/ ÅR	RENTER/OMK.		AVDRAG		Å BETALE	RESTGJELD
	KR	%P.Å	KR	%P.Å	I KR	
12082036	780	2.30	10,219		10,999	381,187
12092036	760	2.30	10,238		10,998	370,949
12102036	740	2.30	10,258		10,998	360,691
12112036	721	2.30	10,277		10,998	350,414
12122036	701	2.30	10,297		10,998	340,117
12012037	681	2.30	10,317		10,998	329,800
12022037	662	2.30	10,336		10,998	319,464
12032037	642	2.30	10,356		10,998	309,108
12042037	622	2.30	10,376		10,998	298,732
12052037	602	2.30	10,396		10,998	288,336
12062037	582	2.30	10,416		10,998	277,920
12072037	562	2.30	10,436		10,998	267,484
12082037	542	2.30	10,456		10,998	257,028
12092037	522	2.30	10,476		10,998	246,552
12102037	502	2.30	10,496		10,998	236,056
12112037	482	2.30	10,516		10,998	225,540
12122037	462	2.30	10,536		10,998	215,004
12012038	442	2.30	10,556		10,998	204,448
12022038	421	2.30	10,576		10,997	193,872
12032038	401	2.30	10,597		10,998	183,275
12042038	381	2.30	10,617		10,998	172,658
12052038	360	2.30	10,637		10,997	162,021
12062038	340	2.30	10,658		10,998	151,363
12072038	320	2.30	10,678		10,998	140,685
12082038	299	2.30	10,699		10,998	129,986
12092038	279	2.30	10,719		10,998	119,267
12102038	258	2.30	10,739		10,997	108,528
12112038	238	2.30	10,760		10,998	97,768
12122038	217	2.30	10,781		10,998	86,987
12012039	196	2.30	10,801		10,997	76,186
12022039	176	2.30	10,822		10,998	65,364
12032039	155	2.30	10,842		10,997	54,522
12042039	134	2.30	10,863		10,997	43,659
12052039	113	2.30	10,884		10,997	32,775
12062039	92	2.30	10,905		10,997	21,870
12072039	71	2.30	10,925		10,996	10,945
12082039	50	2.30	10,945		10,995	0

Lengden på termin 1 avhenger av utbetalingsdato og vil variere fra 1 til 2 måneder. Renten beregnes etterskuddsvis.

Av renter og avdrag som ikke betales i rett tid, betales forsinkelsesrente med 1% over den til enhver tid gjeldende rente.

Post: Postboks 824
3007 DRAMMEN
Besøk: Grønland 1

Kontonr: 6345 05 03594 Tlf: 81533370
Org. nr: 942 114 184 Fax: 32262700
forvaltning@husbanken.no

Til generalforsamlingen i Njardarhus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njardarhus Borettslag som viser et underskudd på kr 36 751. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Tiller, 31.januar 2025
Orkla Revisjon AS

Arnt Helge Rosset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Detta dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT

Elektronisk signatur

Signert av

Rosset, Arnt Helge



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.01.2025 15:21:21

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

FERDIGATTEST

I medhold av bygningsloven er det foretatt ferdigbefaring av Jernbeton Trondhjem A/S'boligblokk i Hjordargt. 14, Orkanger.

Bygget godkjennes på betingelse av at følgende arbeider utføres:

1. Fuss av mur utvendig.
2. Tilfluktsrom må fullføres.

Det attesteres at boligblokken er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Orkanger, den 13. februar 1975.

Rolf Hyberg
bygn.sjef

AKTIV EIENDOMSMEGLING HEMNE, ORKDAL OG MELDAL
ORKDALSVEGEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 57-17-0047 (Anders Skjetne Rygg)
Vår referanse: 1138570/4081320
Bestilling: B1 2017-04-07 133

Dato
07.04.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6630	23.12.1972	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1638 ORKDAL	4	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift av/Vedlegg til:

Dag. nr. 6630 dbf. 23/12 1972

Stplm. kr. 765,-

kass. 23.12.1972

561

Orkdal sorenskriverembete FESTEKONTRAKT.

Rett kopi bekrefte
L. Olsen



§ 1.

Ole Richter som eier Hov, gr.nr. 4, br.nr.1 i Orkdal fester herved til:

A/S Jernbeton Trondhjem, på vegne av et borettslag som skal stiftes av leieboerne, en hustomt av eiendommen stor 3542 m2.

§ 2.

Tomtens grenser fremgår av målebrev av 14/11-1972 og har festenr. Areal 3542 m2.

§ 3.

Festeavgiften er i henhold til nuværende prisforskrifter fastsatt av prisnemnda i Orkdal den 20/10-72 til kr. 0.85 - femogottitøre - pr. m2. pr. år, hvilket tilsvarende en årlig festeavgift på kr. 3.010.70 - kronertretusenogti 70/100.

Festeavgiften er beregnet etter 5% av takstverdien som således blir kr. 17.- pr. m2.

Festeavgiften erlegges hvert års 1.juli. Første gang for 1971.

For sent innbetalt festeavgift forrentes med 6% pr. år.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med prioritet etter Husbanken i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive forfallede avgift og sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden er 150 - etthundreogfemti - år. For hvert 10 år, regnet fra 1. januar 1971, kan festeavgiften reguleres slik at den blir i overensstemmelse med rentenivået og tomtens verdi til enhver tid, regulert etter konsumprisindeksen eller annen hensiktsmessig indeks. I mangel av minnelig overenskomst fastsettes festeavgiften ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på vanlige vilkår, eller vil overta bygningen på tomten etter lovlig skjønn.

§ 6.

Alle skatter, avgifter og pålegg, som enten er eller måtte bli pålagt tomten, utredes og etterkommes av festeren, og han må finne seg i hva bygningslovgivningen og sunnhetsvedtekter i enhver henseende måtte bestemme, samt i hva der forøvrig måtte fordres på grunn av tomtens ytterligere bebyggelse, alt uten at han derfor av grunneieren kan fordre noen godtgjørelse eller avkorting i den årlige avgift. Tomten skal av festeren holdes innhegnet. Ingen av hovedbrukets herligheter eller rettigheter medfølger. Eventuelt refusjonskrav for gateopparbeidelse fra kommunens side må i tilfelle utredes av festeren.

§ 7.

I tilfelle husene av en eller annen grunn går over til ny eier, skal denne ha rett til å gå inn i festekontrakten for den gjenværende del av festetiden.

§ 8.

Pantehaverne i hovedbølet må vike prioritet for Festekontrakten.

§ 9.

Alle utgifter vedrørende denne kontrakt bæres av festeren.

§ 10.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav grunneieren og festeren beholder hver sitt.

Orkanger, den 28. november 1972.

Som grunneier
for Ole Richter

Johan Richter

Som fester
A/S Jernbeton Trondhjem.

Sten Fure

Herved bekreftes at underskrifterne har undertegnet i vårt nærvær og er over 21 år.

Orsodd
Frede Nysø

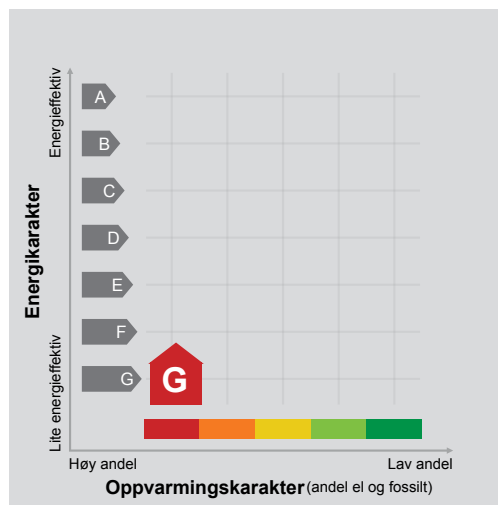
Orsodd
Frede Nysø



ENERGIATTEST



Adresse	Njardar gate 14B
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	103
Bygningsnummer	184073684
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-137689
Dato	19.06.2025



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

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

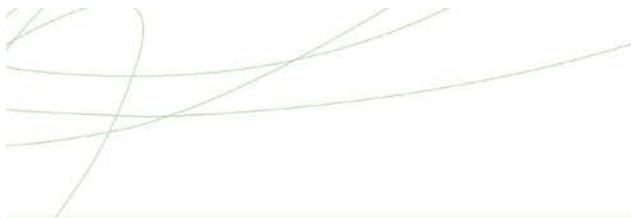
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1975
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Njardar gate 14B - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Hov	2 min
Linje 310, 410, 420, 470, 4101	0.1 km
Melhus skysstasjon	28 min
Linje R60, R70	29.8 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 2 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	6 min
299 elever, 20 klasser	0.5 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
278 elever, 16 klasser	0.8 km
Orkdal vidaregåande skole	7 min
500 elever	5.1 km
Skjetlein vidaregåande skole	25 min
270 elever, 25 klasser	28.4 km

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	13 min
Amfi Oti	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

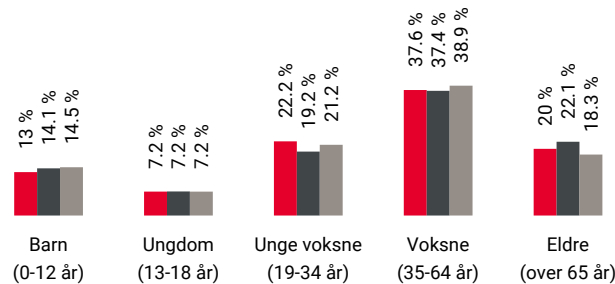
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rianmyra/Hov	977	467
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rianmyra barnehage (1-5 år)	2 min
101 barn	0.2 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år)	3 min
81 barn	0.3 km
Evjen barnehage (0-5 år)	7 min
124 barn	3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Rema 1000 Oti Senteret	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

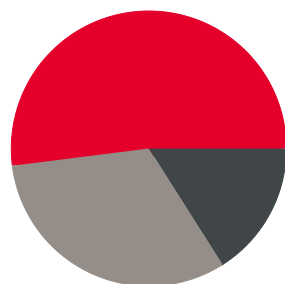
⚽ Hovslund ball-løkke 9 min
Ballspill 0.7 km

⚽ Orkanger idrettspark 9 min
Fotball, friidrett 0.8 km

🚴 3T-Orkanger 18 min

🚴 Fitnesspoint Orkanger 18 min

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 16% blokk
■ 32% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

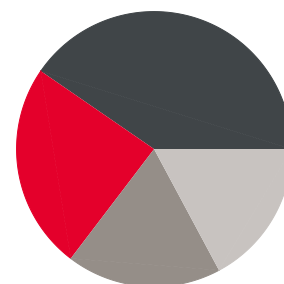
14 min



Boots apotek Orkla

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

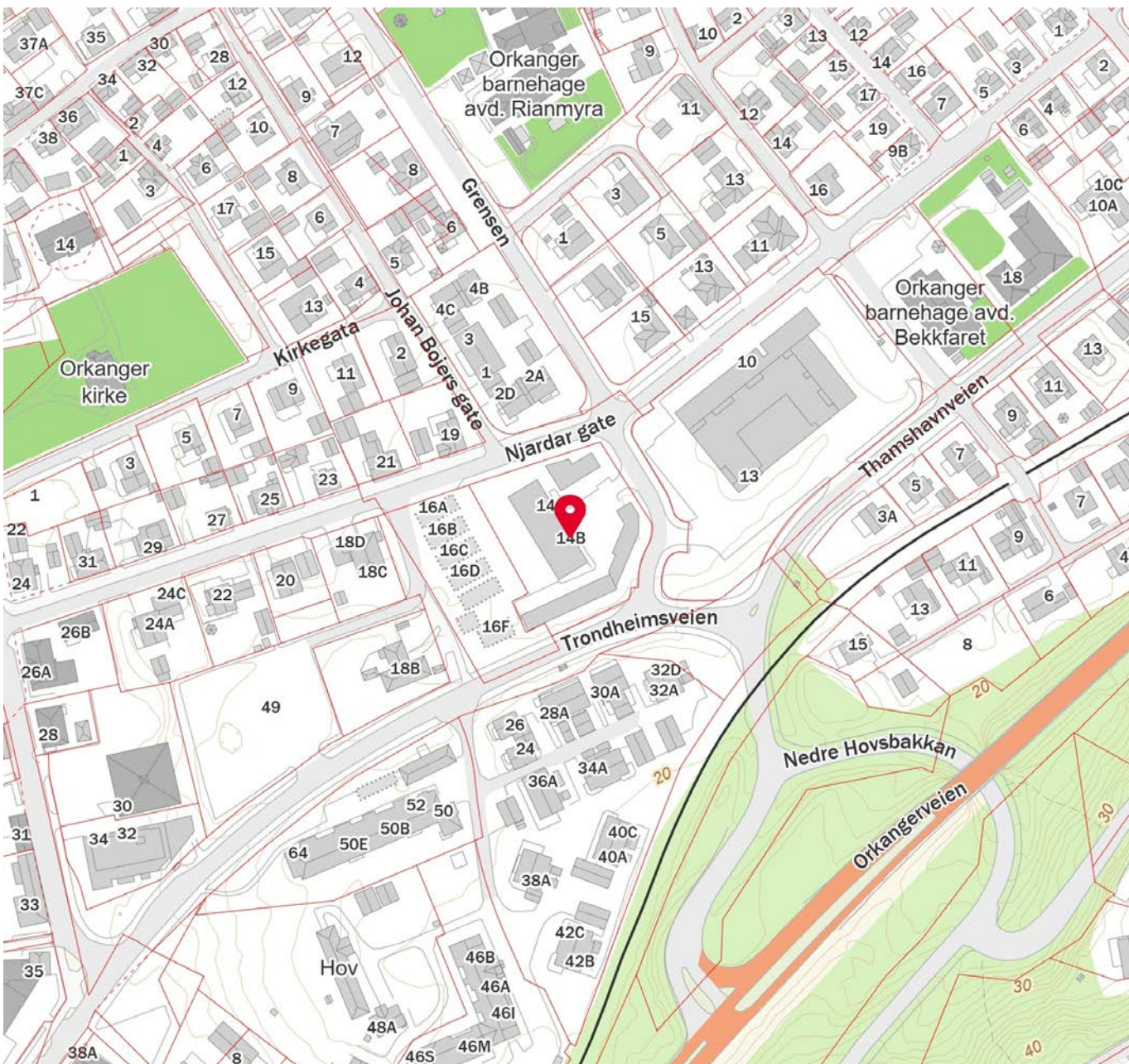
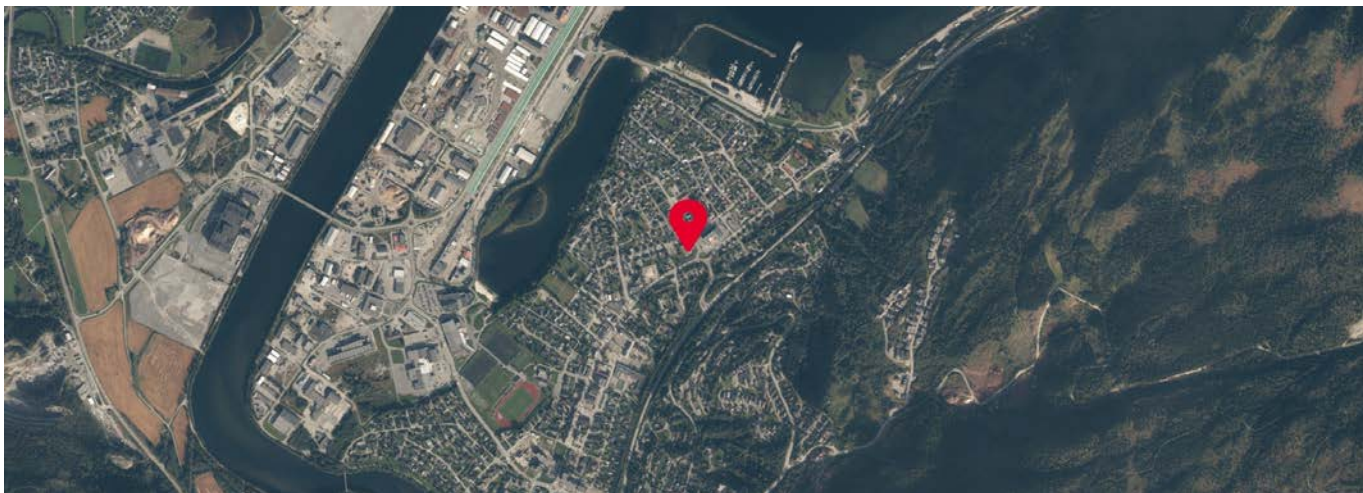
■ Rianmyra/Hov

■ Orkanger/Fannrem

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Njardar gate 14B
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre