



**aktiv.**

Fjordgata 1F, 7300 ORKANGER

**Velholdt 3-roms leilighet med  
garasje | Ingen dokumentavgift |  
Solrik balkong | God lagringsplass  
| IN-ordning**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 440 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 42 561,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 492 357,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 030,- pr mnd.  
**Selger:** Jan Søvre  
Laila Johanne Søvre

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 85/117 kvm  
**Tomtstr.:** 1544.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 470  
**Andelsnr.:** 6  
**Oppdragsnr.:** 1710260147

# Velkommen til Fjordgata 1F!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Fjordgata 1F - en lettstelt 3-roms andelsleilighet. Her får du en gjennomtenkt planløsning, flotte uteområder og en velholdt standard. Samtidig bor du med kort avstand til sentrum. Leiligheten ligger i andre etasje i en seksmannsbolig, og har garasje plass, samt balkong med gode solforhold. Her får du en praktisk bolig som passer like godt for førstegangskjøpere som for dem som ønsker en enklere hverdag.

Verdt å merke seg:

- Ingen dok.avgift
- Fast plass i garasje
- Sentrumsnær plassering
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- God lagringsplass i innvendig og utvendig bod
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden
- Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	32
Egenerklæring .....	35
Tilstandsrapport .....	40
Plantegning .....	57
Energiattest .....	58
Vedtekter .....	59
Husordensregler .....	71
Regnskap .....	72
Byggetegninger .....	80
Ferdigattest .....	85
Matrikkelkart .....	86
Reguleringskart .....	88
Reguleringsbestemmelser .....	91
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 kvm - Bod.

1. etasje

BRA-e: 15 kvm - Garasje.

2. etasje

BRA-i: 85 kvm - Entré/gang, bad, to soverom, toalettrom, stue, kjøkken og bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 17 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Garasjeplass opplyses av eier å være rundt 15 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1544.8 kvm

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Orkanger. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til sjøen, samtidig som du har enkel tilgang til sentrumstilbudene på Orkanger. Området oppleves som trygt og oversiktlig, og passer godt for både barnefamilier og etablerere.

Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, blant annet Bekkefaret og Rianmyra barnehage. Både barne- og ungdomsskolen ligger ca. 1 km unna boligen. Videregående skole (Orkdal vgs.) er ca 5 km unna boligen.

For fritidsaktiviteter finnes blant annet Hovslund ball-løkke (ca. 1,1 km), aktivitetshall ved barneskolen og treningsentre som 3T-Orkanger og Max Gym innen få minutters kjøring. Området har også gode turmuligheter med nærhet til både skog og rekreasjonsområder.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 0,4 km fra boligen med hyppige avganger. Dagligvarehandel som Coop Extra ligger ca. 500 meter unna, og for større shoppingturer har man Amfi Orkanger kun et par minutters kjøretur unna boligen.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekkt med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

ENTRÉ / GANG

Entré og gang er på ca. 11 m<sup>2</sup> og gir et ryddig og godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og gangen har en praktisk utforming med enkel adkomst til boligens øvrige rom. Lyse overflater og parkett på gulv bidrar til

et lyst og trivelig inntrykk.

#### STUE

Stuen er på ca. 23 m<sup>2</sup> og fremstår som et romslig og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Rommet har en naturlig inndeling som gjør det enkelt å etablere både sofagruppe og spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Det er utgang til balkong fra stuen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Gulv i parkett og lyse overflater på vegger gir et tidløst uttrykk.

#### BALKONG

Balkongen er på ca. 6 m<sup>2</sup> og har plass til sittegruppe. Den er delvis overbygd, noe som gir gode bruksforhold også på dager med mindre godt vær. Her kan man nyte rolige omgivelser, og man har også gode solforhold. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir et hyggelig uterom.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet er på ca. 15 m<sup>2</sup> og har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass langs veggene. Innredningen har lyse fronter og flislagt vegg over benkeplate, noe som gir et tidløst og funksjonelt uttrykk. Det er godt med arbeidsflate, samt opplegg for oppvaskmaskin og integrert stekesone med ventilator over.

I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord, hvor vindusflater gir godt med naturlig lys og en hyggelig ramme rundt måltidene. Løsningen gjør at kjøkken og spisesone oppleves som et sosialt og naturlig samlingspunkt i boligen.

#### SOVEROM

Boligen har to soverom på ca. 9 m<sup>2</sup> og 11,5 m<sup>2</sup>. Begge rommene har gode lysforhold fra vindusflater og fremstår som fleksible i bruk, enten som soverom, barnerom eller kontor. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre rommet egner seg godt som gjesterom eller barnerom.

#### BAD

Badet er på ca. 7 m<sup>2</sup> og har en funksjonell planløsning med dusjkabinett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet er flislagt på vegger og gulv, og har vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting. Det er også godt med oppbevaringsplass i hyller og skap.

#### WC

Eget toalettrom på ca. 2 m<sup>2</sup> med wc og servant. Praktisk løsning som avlastet badet i hverdagen.

#### **Standard**

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:

#### SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### VENTILASJON

Det er naturlig ventilering. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og wc. Aggregatet er plassert på kjøkken. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Halvparten av forventet brukstid er nådd på aggregat. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

#### VARMTVANNSTANK

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6653463

### **Diverse**

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energimerke

D

#### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 440 000

#### Omkostninger kjøper

2 440 000 (Prisantydning)

-----  
42 561 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 482 561 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)  
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 492 357 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 501 257 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 504 057 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 340 169 for år 2026

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 360 676 for år 2026

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 185
- Felleskostnad avdrag: kr 2 746
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 360
- Internett: kr 299
- Lån tomt: kr 439

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Drift og vedlikehold

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 030

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 42 561

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

27.03.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

IN-ORDNING

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for

tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 2 746

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 18

**Andel fellesformue**

Kr 11 405

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Nerøra Borettslag

**Organisasjonsnummer**

979276133

**Andelsnummer**

6

**Om borettslaget**

Nerøra borettslag er et frittstående samvirkeforetak i Orkanger som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 14612877-10

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,04%

Restsaldo 70 797,00

Innfrielsesdato: 30.07.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken

Lånenr.: 14612877-20

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,04%  
Restsaldo 134 517,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2027  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 91 521
- Egenkapital: Kr 3 924 250
- Disponible midler: Kr 119 106
- Årets endring i disponible midler: Kr -49 441

### **Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Beboere med husdyr, som hund og katt, må påse at dyret ikke er til sjenanse for naboen og at eiendommen ikke brukes til hunde-/kattetoalett. Dyrehold skal i alle tilfeller ha borettslagets godkjennelse.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 470 i Orkland kommune. Andelsnr. 6 i Nerøra Borettslag med orgnr. 979276133

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2002 for oppføring av boligblokk. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.06.2002.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 18.06.2024. Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse, og ligger også i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Brogata/Fjordgata 1-5" med planID 1638\_1998005, datert 10.11.1998.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse, og deler av eiendommen er regulert til felles lekeareal for barn.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

## Adgang til utleie

### GENERELLE REGLER

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

### KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

## 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

## Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Ansvarlig megler bistår av**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

14.04.2026

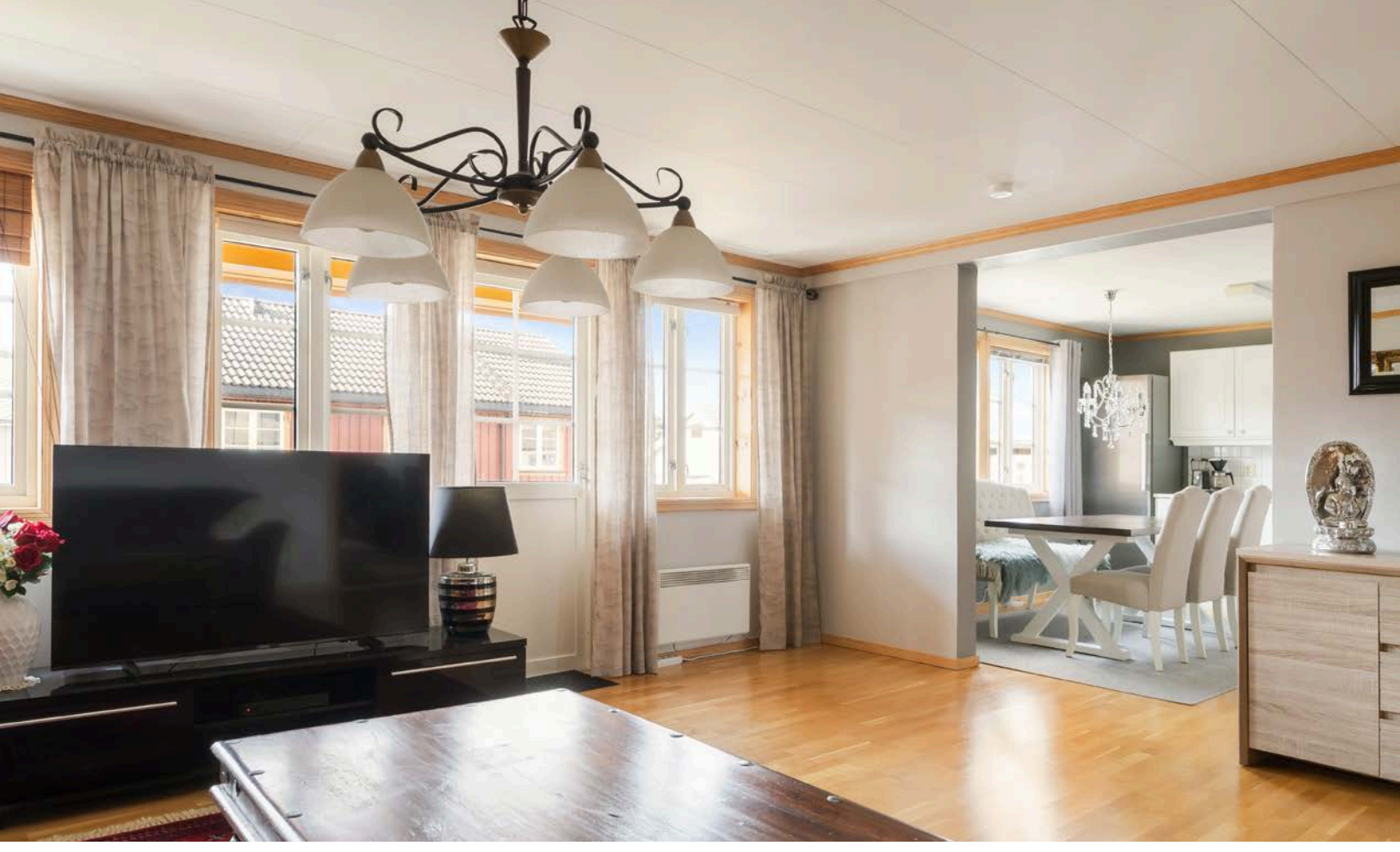


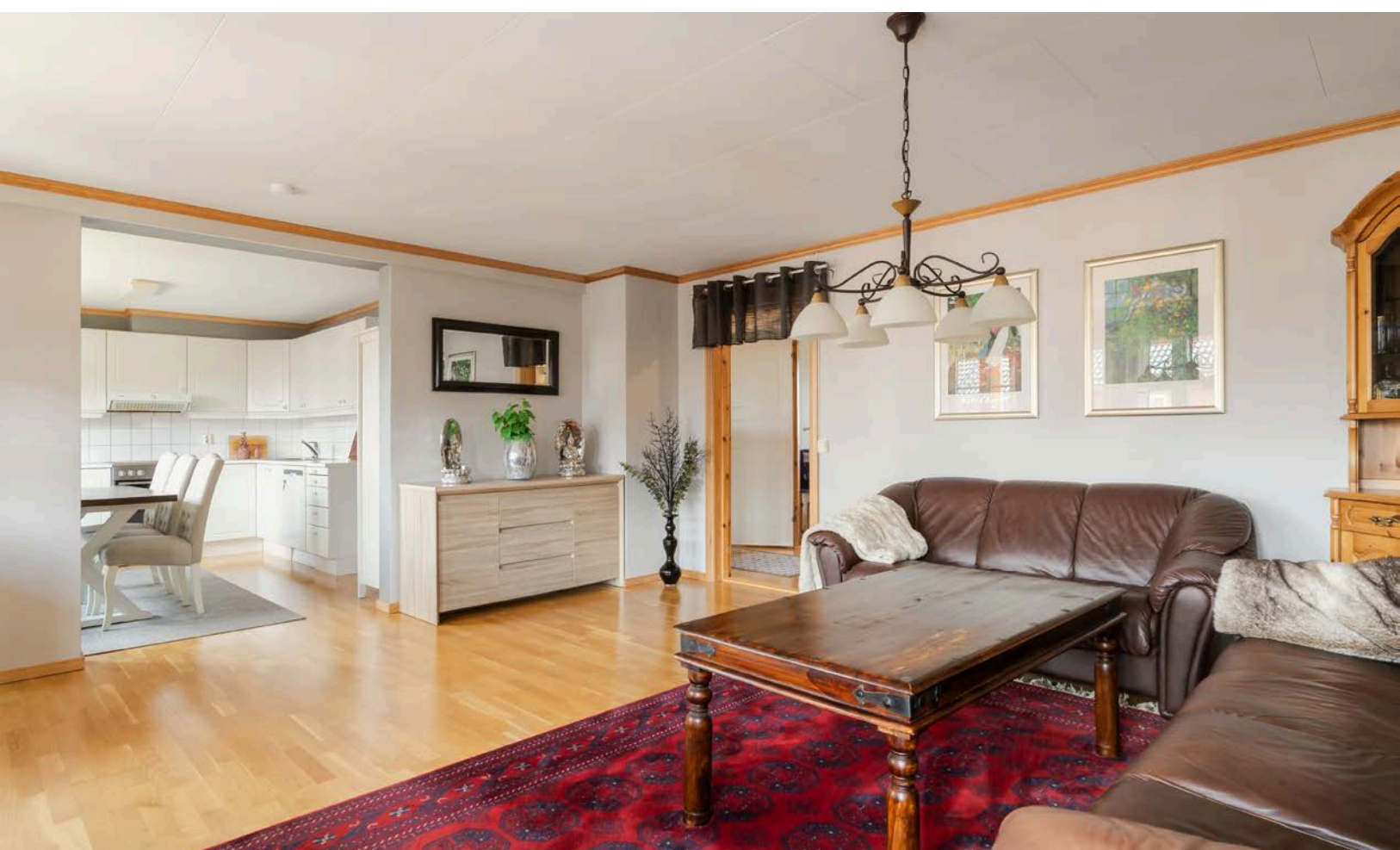
# Fjordgata 1F, Anr 6

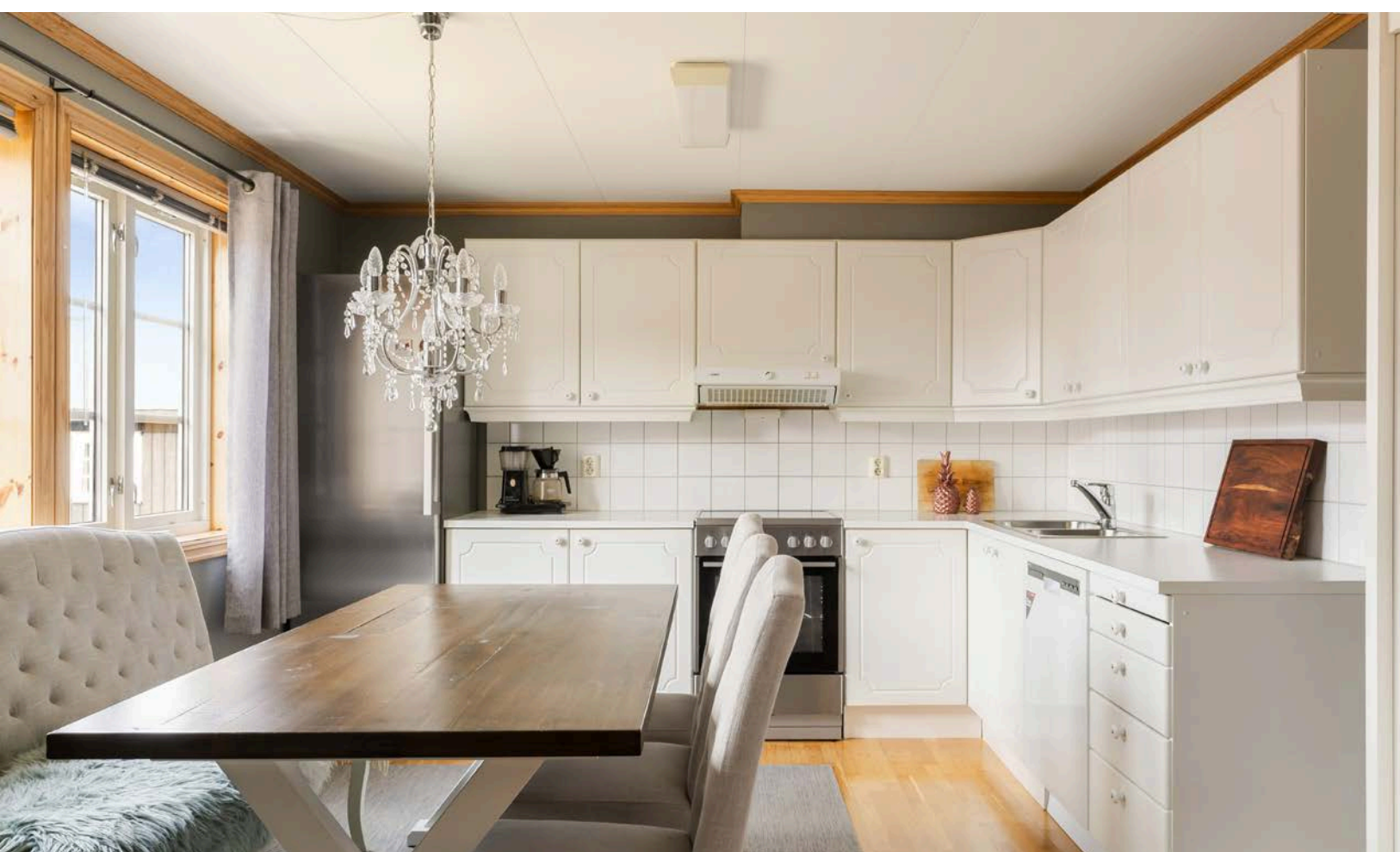
## 2. Etasje

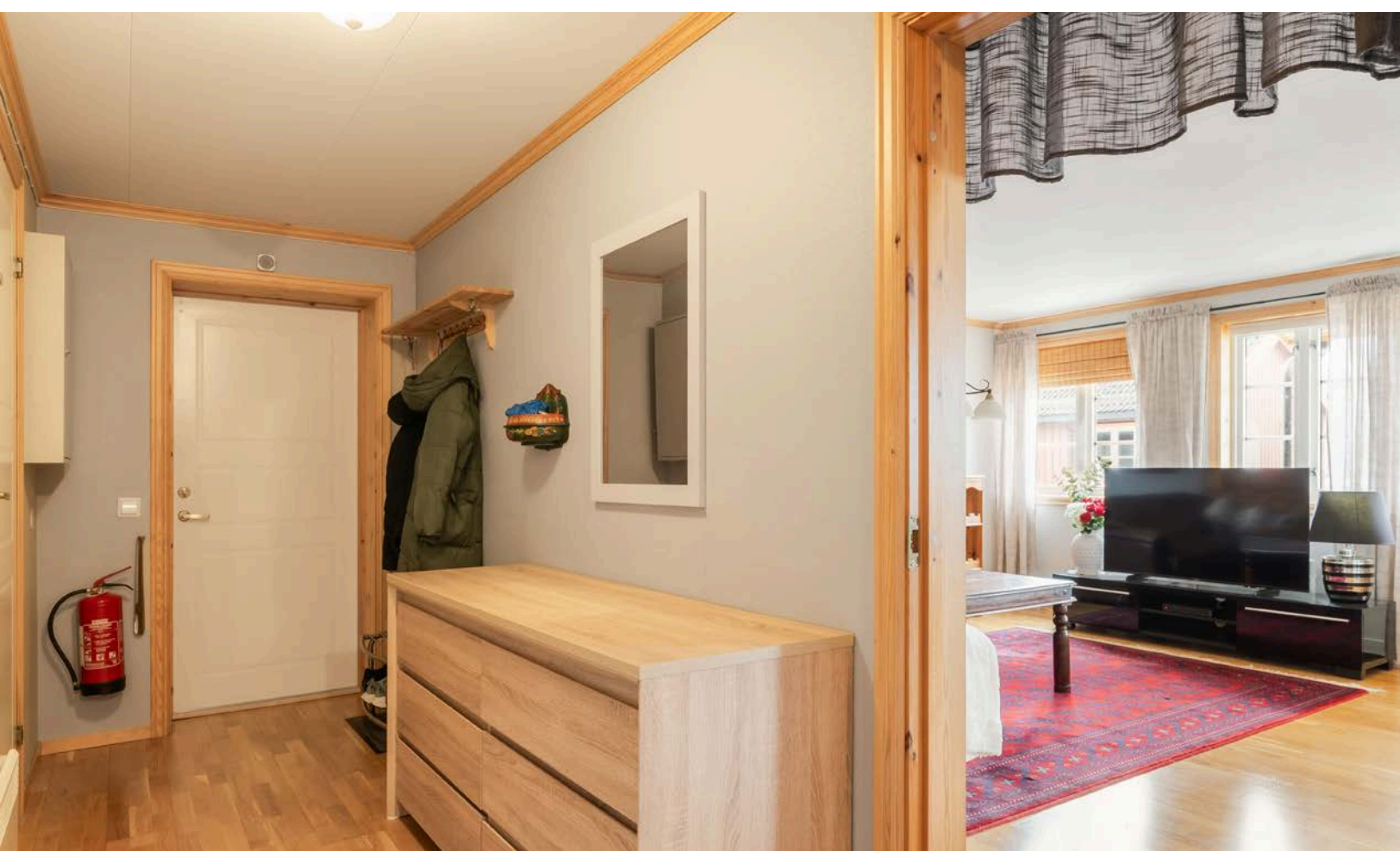






















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Fjordgata 1F - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	5 min	0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min	29.4 km
Trondheim Værnes	58 min	
Ørland lufthavn	2 t 4 min	

## Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 302 elever, 20 klasser	11 min	1 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 16 klasser	13 min	1.1 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min	5.4 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	26 min	27.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

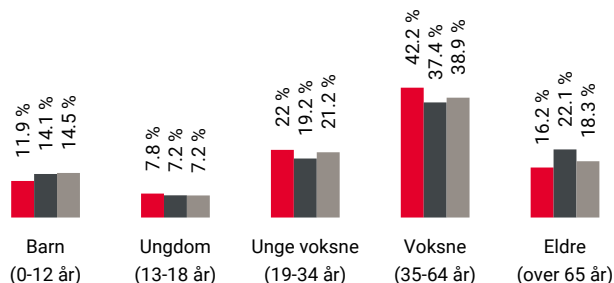
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærvik/Thamshamn gard	735	386
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Bekkefaret barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min	0.4 km
Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min	0.4 km
Evjen barnehage (1-5 år) 131 barn	7 min	3.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Oti Senteret	17 min	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

 Gateparkering  
Lett 85/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

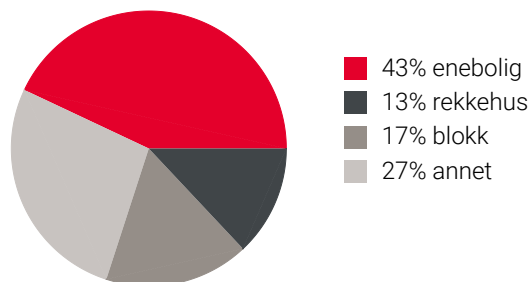
 Hovslund ball-løkke 14 min   
Ballspill 1.1 km

 Orkanger barneskole 13 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km


 3T-Orkanger 4 min 

 Max-gym Orkanger 5 min 

## Boligmasse

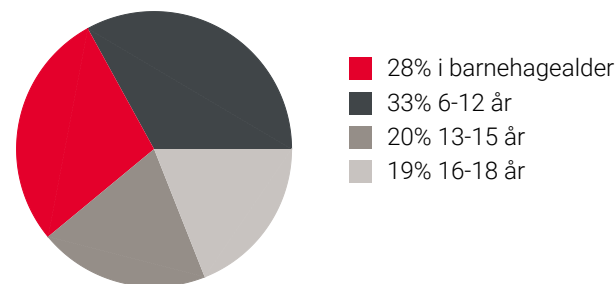


## Varer/Tjenester

 Oti-Sentret 17 min 

 Boots apotek Orkla 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

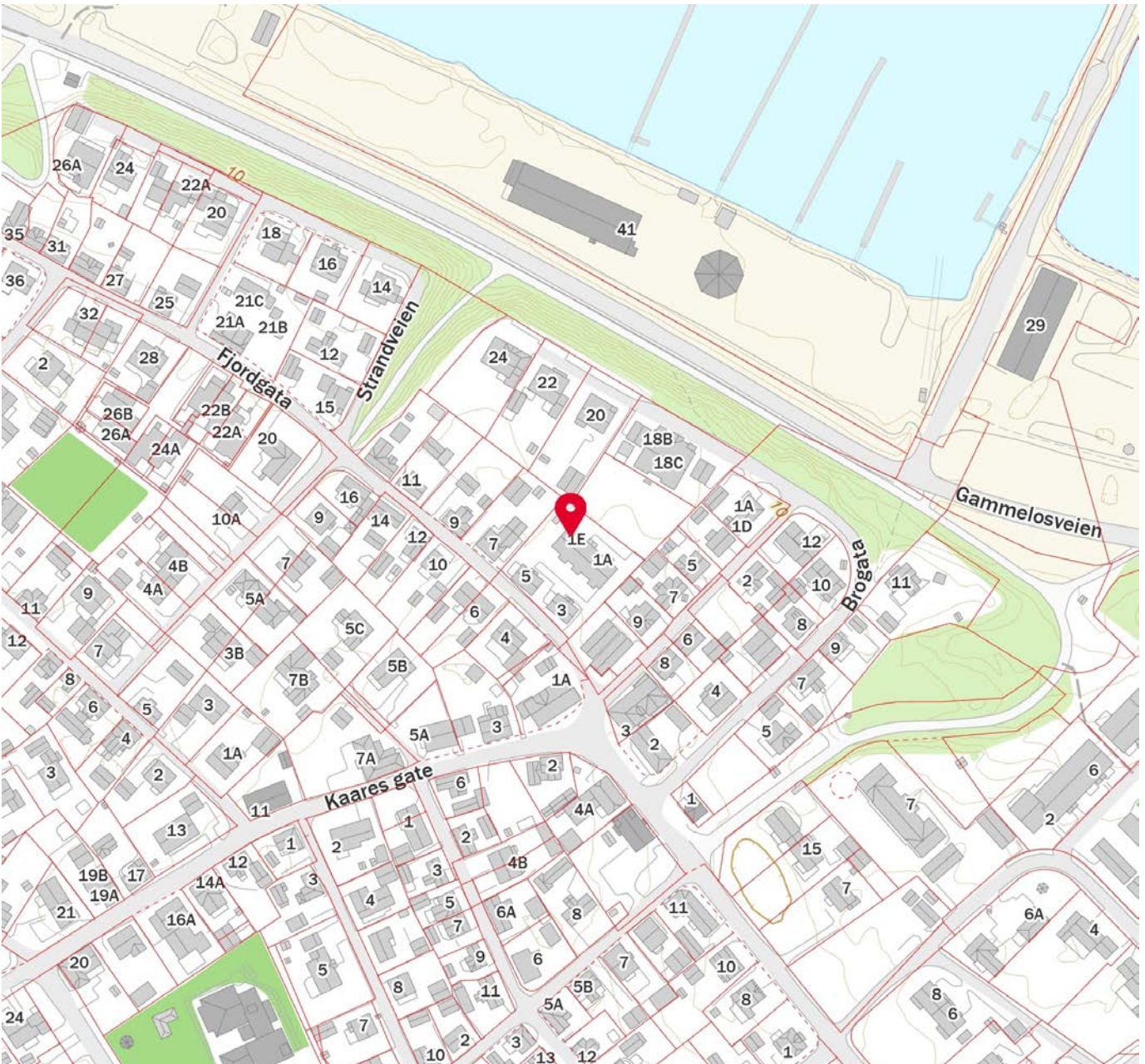


0% 49%

 Nærvik/Thamshamn gard  
 Orkanger/Fannrem  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Laila Johanne Søvre

Jan Søvre

---

## Boligen

Fjordgata 1F

7300 ORKANGER

5059-1/470/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fjordgata 1F , 7300 ORKANGER

 ORKLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 470

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1103

Referansenummer: DT5322

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

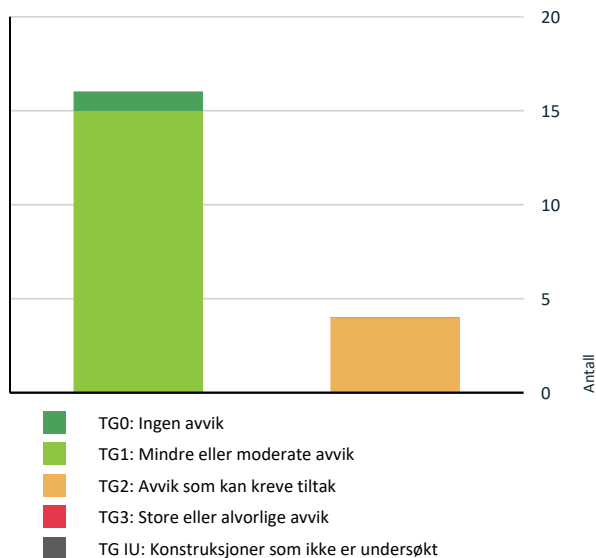
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2002

### Kommentar

### Anvendelse

Byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis knirk i gulv.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert vedovn. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Ingen skader med behov for tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Stedvis noe misfarginger på silikonfuger.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, wc, servantskap. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Noe misfarginger på speil blir likevel registrert.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

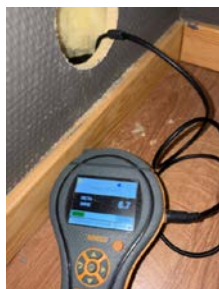
## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg på soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredninger er fra byggeåret og har parkett på gulv, malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Panelovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte som tiltenkt.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeåret og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk.

Ingen tegn på skader på skader med behov for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

### TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

### TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og wc. Aggregatet er plassert på kjøkken.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er nådd på aggregat. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## **1 TG 2** Varmtvannstank

### 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.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeåret.

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.

**2002**

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?

**Ukjent**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### 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?

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

11.

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 Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

# 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

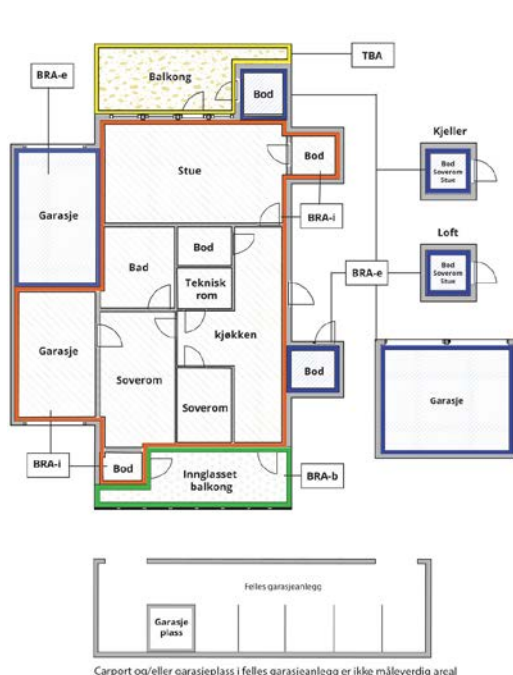
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	85			85	6
Kjellerbod		17		17	
Garasje plass		15		15	
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>32</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré / gang, bad, 2 soverom, toalettrom, stue, kjøkken, bod		
Kjellerbod		Bod	
Garasje plass		Garasje	

### Kommentar

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 17 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Garasje plass opplyses av eier å være rundt 15 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Jan Søvre	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	470		0	1544.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Fjordgata 1F

#### Hjemmelshaver

Nerøra Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
979276133			Søvre Jan, Søvre Laila Johanne

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

6

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	27.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## Fjordgata 1F, Anr 6

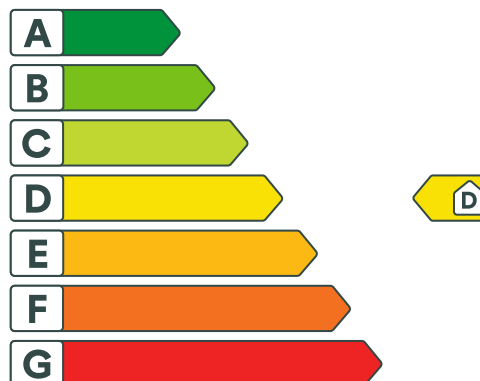
### 2. Etasje



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



Adresse <b>Fjordgata 1F, 7300 ORKANGER</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279626</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>20073756</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>470</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2002</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>85,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>85,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**151,29 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**174,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 809 kWh**

# Vedtekter

## Nerøra Borettslag org nr. 979 276 133

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.09.1997.  
Forrige endring 15.06.2009.  
Siste endring vedtatt i årsmøte 27.05.2014; Side 8 av 12, pkt. 8.1 (1)

- 1. Innledende bestemmelser
  - 1-1 Formål
  - 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
- 2. Andeler og andelseiere
  - 2-1 Andeler og andelseiere
  - 2-2 Sameie i andel
  - 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
- 3. Forkjøpsrett
  - 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
  - 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
  - 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
- 4. Borettslag og bruksoverlating
  - 4-1 Borettslaget
  - 4-2 Bruksoverlating
- 5. Vedlikehold
  - 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
  - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
- 6. Pålegg om salg og fravikelse
  - 6-1 Mislighold
  - 6-2 Pålegg om salg
  - 6-3 Fravikelse
- 7. Felles kostnader og pantessikkerhet
  - 7-1 Felleskostnader
  - 7-2 Borettslagets pantessikkerhet
- 8. Styret og dets vedtak
  - 8-1 Styret
  - 8-2 Styrets oppgaver
  - 8-3 Styrets vedtak
  - 8-4 Representasjon og fullmakt
- 9. Generalforsamlingen
  - 9-1 Myndighet
  - 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
  - 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
  - 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
  - 9-5 Møteledelse og protokoll
  - 9-6 Stemmerett og fullmakt
  - 9-7 Vedtak på generalforsamlingen
- 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
  - 10-1 Inhabilitet
  - 10-2 Taushetsplikt
  - 10-3 Mindretallsvern
- 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
  - 11-1 Vedtektsendringer
  - 11-2 Forholdet til borettslovene

# 1. Innledende bestemmelser

## **1-1 Formål**

Nerøra borettslag er et frittstående samvirkeforetak i Orkanger som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

## **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond.
- (2) Borettslaget har OBOS, Trondheim, som forretningsfører.

# 2. Andeler og andelseiere

## **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (2) 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.
- (3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

- skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
  - (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
  - (5) Den forrige andelseierer, 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 gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektens 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, utpeker borettslagets styre hvem som skal få overta andelen.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte, for eksempel i en avis som er vanlig lest på stedet.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal**

som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig klokkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger -kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felles kostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8.1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder, 1-2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

Side 8 av 12  
Revidert 27.05.2014

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boligen som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Side 9 av 12  
Revidert 27.05.2014

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst fire dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

## **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **10-2 Taushetsplikt**

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

## **10-3 Mindretallsvern**

Side 11 av 12  
Revidert 27.05.2014

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### ***11-1 Vedtektsendringer***

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## ORDENSREGLER FOR NERØRA BORETTSLAG, revidert i generalforsamling 27.05.2014.

1. Leilighetene med tilhørende rom må benyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår ved uaktsomhet. Meld fra til borettslagets styre umiddelbart etter oppståtte feil ved leiligheten.
2. Vasking/kosting av felles gang og trapper skal skje ukentlig. Beboere blir enige om fordelingen. **Lister med kvittering skal henge synlig i oppgangene.**
3. Hold orden i kjeller og fellesrom. Vask og rydding foretas ved behov. Beboerne blir enige om fordelingen. **Lister med kvittering skal henge synlig.**
4. Bruk av strømkrevende maskiner på det felles strømmettet er ikke tillatt. **Ved uklarhet eller uenighet kontakt styret.**
5. Risting og banking av tepper, matter og sengetøy er ikke tillatt fra 2.etasje. Det samme gjelder fra vindu, unntatt for lufting av sengetøy fra soveromsvindu og balkong.
6. Tørring av klær på balkong må skje så diskret som mulig, f.eks. på tørkestativ eller lavhengende snorer.
7. **Unngå bruk av vaskemaskin etter klokken 23.**
8. Vis hensyn mot naboer. Unngå unødig støy innendørs, som tramping, banking, ballkasting og lignende. La radio, TV og **musikk** spillere være underholdning for deg selv og ikke naboen.
9. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på verandaer.
10. Beboere med husdyr, som hund og katt, må påse at dyret ikke er til sjenanse for naboen og at eiendommen ikke brukes til hunde-/kattetoalett. Dyrehold skal i alle tilfeller ha borettslagets godkjenning.
11. Plastposer med søppel knyttes til før de legges i **søppeldunken**. Dette for å unngå lukt og fluer. Kun papir som er klemt sammen går i papp-containeren, ikke plast.
12. Hold orden rundt husene. Kast ikke sigarettstumper, papir og rask fra deg på gårdsplassen, men plukk opp og legg det i søppeldunken. Alle må prøve å gjøre sitt for at det skal være et så trivelig boforhold som mulig.
13. Montering av parabolantennor er ikke tillatt hvis ikke spesiell godkjenning er gitt av borettslagets styre.
14. **Unngå å benytte verandadør som adkomstvei til leiligheter. Dette først og fremst fordi at dørene ikke har lås fra utsiden og derfor at uvedkommede i tenkte tilfeller kan få tilgang til leiligheter, kjellere og fellesrom. Det kan også i noen tilfeller oppstå unødig slitasje på plen dersom plen benyttes for mye som adkomstvei.**
15. Som beboer, parker i eller foran tildelt garasje **eller hvor parkering ikke er til hinder for andre eller annen trafikk.**
16. Gjesteparkering skal ikke brukes av beboere, men kun til av- og påstigning, inn- og utlesing av varer, **og ikke langvarig besøk**
17. Beboere som parkerer slik at parkeringen blir til hinder for snøbrøyting i borettslaget, må selv sørge for fjerning av snøen snarest.
18. **Beboerne har et kollektivt ansvar for å holde området ved postkassene og søppeldunkene ryddig og rent, samt å fjerne snø fra området om vinteren.**
19. Brannløser i kjeller skal alltid være lukket, **men ikke holdes låst. Dette fordi at kjeller fungerer som rømningsvei.**
20. Sykler, barnevogner, leker og lignende må ikke settes i trapper eller ganger.
21. Borettslagets styre forvalter og disponerer fellesrom og fellesområder.

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>168 547</b>	<b>459 854</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		91 521	154 455
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-140 962	-445 762
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-49 441</b>	<b>-291 307</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>119 106</b>	<b>168 547</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		206 705	254 086
Kortsiktig gjeld		-87 599	-85 539
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>119 106</b>	<b>168 547</b>

**NERØRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 276 133, KUNDENR. 1446**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		163 952	157 598	161 040	0
Innkrevde felleskostnader	2	313 752	313 752	313 960	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>477 704</b>	<b>471 350</b>	<b>475 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	0
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	0
Revisjonshonorar	5	-7 324	-5 708	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-16 520	-15 690	-17 200	0
Konsulenthonorar	6	-4 774	-2 750	-7 000	0
Drift og vedlikehold	7	-59 691	-7 911	-231 500	0
Forsikringer		-69 820	-61 552	-69 000	0
Kommunale avgifter	8	-136 340	-128 501	-140 000	0
Energi/fyring		-17 308	-17 771	-22 000	0
Andre driftskostnader	9	-36 424	-35 082	-51 700	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-365 315</b>	<b>-292 079</b>	<b>-565 515</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>112 389</b>	<b>179 271</b>	<b>-90 515</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 122	7 227	0	0
Finanskostnader	11	-22 990	-32 043	-38 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-20 868</b>	<b>-24 816</b>	<b>-38 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>91 521</b>	<b>154 455</b>	<b>-128 515</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		91 521	154 455		

**NERØRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 276 133, KUNDENR. 1446**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 497 629	8 497 629
Tomt		483 497	483 497
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 981 126</b>	<b>8 981 126</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		267	0
Andre kortsiktige fordringer	13	13	8
Driftskonto OBOS-banken		181 392	222 838
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 080
Sparekonto OBOS-banken		25 033	24 160
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>206 705</b>	<b>254 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 187 831</b>	<b>9 235 212</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Annen egenkapital	14	3 923 450	3 831 929
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 924 250</b>	<b>3 832 729</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	395 982	536 944
Borettsinnskudd	16	4 780 000	4 780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 175 982</b>	<b>5 316 944</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 783	3 744
Leverandørgjeld		14 896	5 919
Skyldige offentlige avgifter		0	9 195
Påløpte renter		8 963	8 789
Påløpte avdrag		59 790	57 823
Annen kortsiktig gjeld	17	167	69
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>87 599</b>	<b>85 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 187 831</b>	<b>9 235 212</b>
Pantstillelse	18	8 550 000	8 550 000
Garantiansvar		0	0

Orkland, \_\_. \_\_. 2025  
 Styret i Nerøra Borettslag

Håkon Indergård

Liv Inger Dyrnes

Viktoria Kvam

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	275 352
Lån Tomt	38 400
Kapitalkostnader på IN-lån	56 565
Kapitalkostnader på IN-lån 2	107 480
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	82
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-175
Overført til kapitalkostnader	-163 952
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>313 752</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 324.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 774
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 774</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 297
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 456
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 691</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 615
Feieavgift	-3 075
Renovasjonsavgift	-26 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-136 340</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-1 718
Lyspærer og sikringer	-1 779
Snørydding	-16 933
Gressklipping	-10 625
Andre fremmede tjenester	-164
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 137
Velferdskostnader	-1 013
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 424</b>

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 017
Renter av sparekonto i OBOS-banken	873
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	232
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 122</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-7 943
Renter og gebyr på lån Husbanken	-15 047
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 990</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2002	8 497 629
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 497 629</b>

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.1/bnr.470

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	13
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 874 205
Egenkapital fra IN tidligere år	417 928
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-368 683
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 923 450</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2007	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	970 735	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 704	
Nedbetalt tidligere, IN	144 114	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-136 447

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2009	-2 470 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 844 393	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	92 258	
Nedbetalt tidligere, IN	273 814	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-259 535
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-395 982</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-4 780 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 780 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-167
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-167</b>

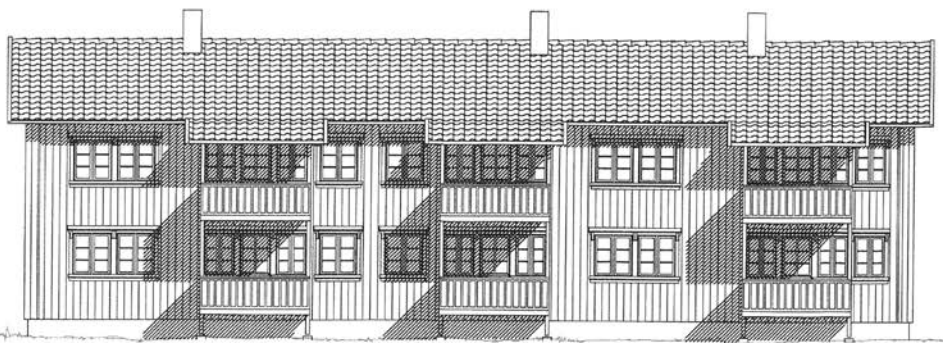
**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

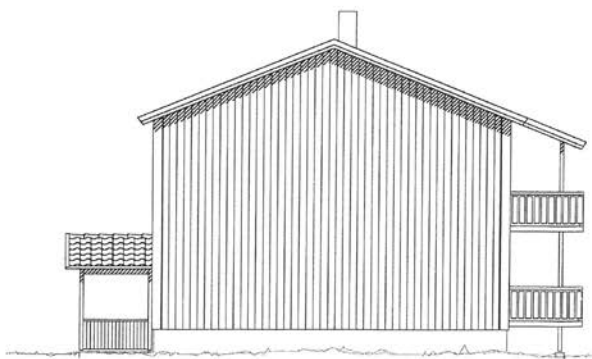
Borettsinnskudd	4 780 000
Pantelån	395 982
Påløpte avdrag	59 790
Beregnete IN-forpliktelser	49 370
<b>TOTALT</b>	<b>5 285 142</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:


Bygninger	8 497 629
Tomt	483 497
<b>TOTALT</b>	<b>8 981 126</b>

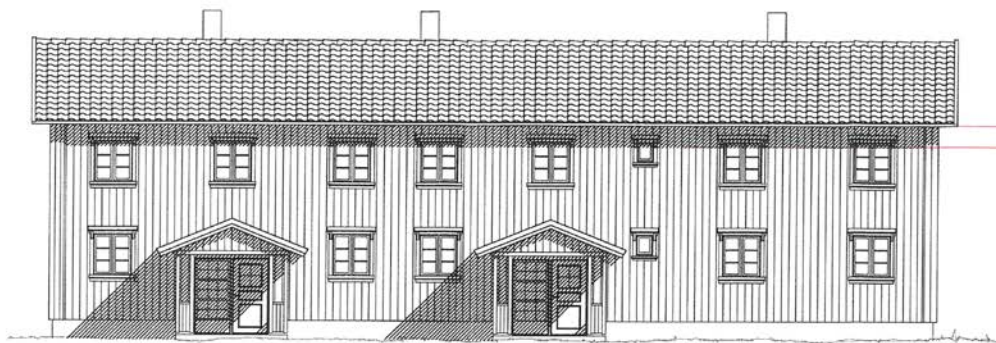


FASADE MOT SYDVEST

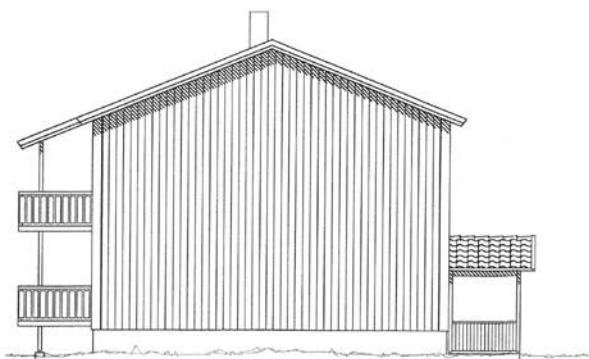


FASADE MOT NORDVEST


 <p><b>NORDBOHUS</b> ORKLA S-LAG Tlf. 72 46 67 50</p>	<small>TELTAKSIAVER</small> <b>Orkdal Boligbyggelag</b> <b>Nerøra Borettslag</b>			
	<small>ADRESSE</small> <b>FJORDGT. 1, 3, 5.</b>			
	<small>TEGNINGENS TITTEL</small> <b>FASADER, SYDVEST OG NORDVEST</b>		<small>SKALA</small> <b>1:100</b>	<small>TEGNER NR.</small> <b>06</b>
	<small>TEGNETYPE</small> <b>BOLIGBLOKK</b>	<small>DATE</small> <b>201198</b>	<small>BOKN.</small> <b>ifa</b>	<small>DIENNE TEGNING TILHØRER NORDBOHUS ORKLA S-LAG. ETTERLEGNINGER KOSTER. LØY OG/ ANSVARER AV 12.85.01</small>

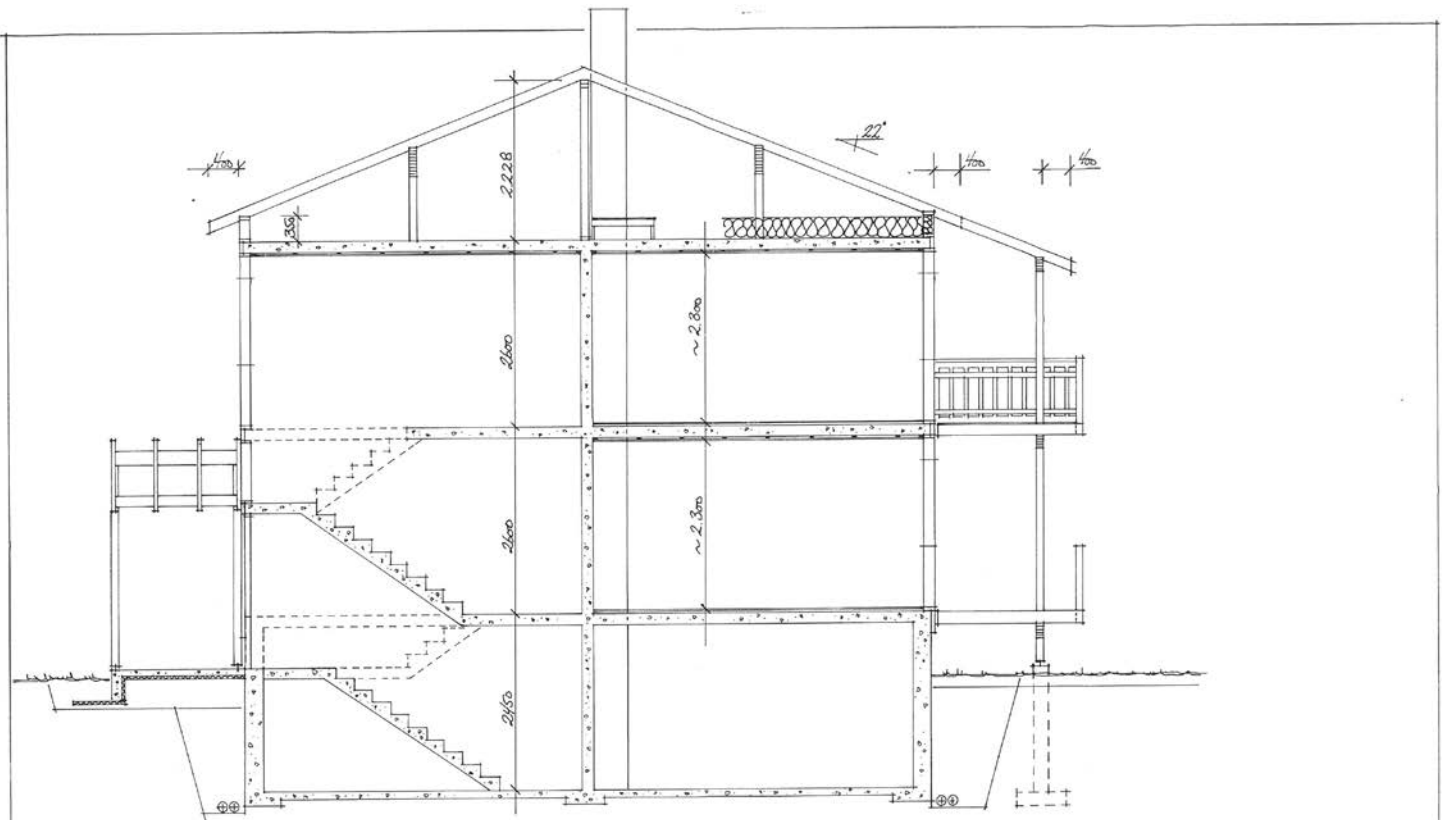


FASADE MOT NORDØST




FASADE MOT SYDØST

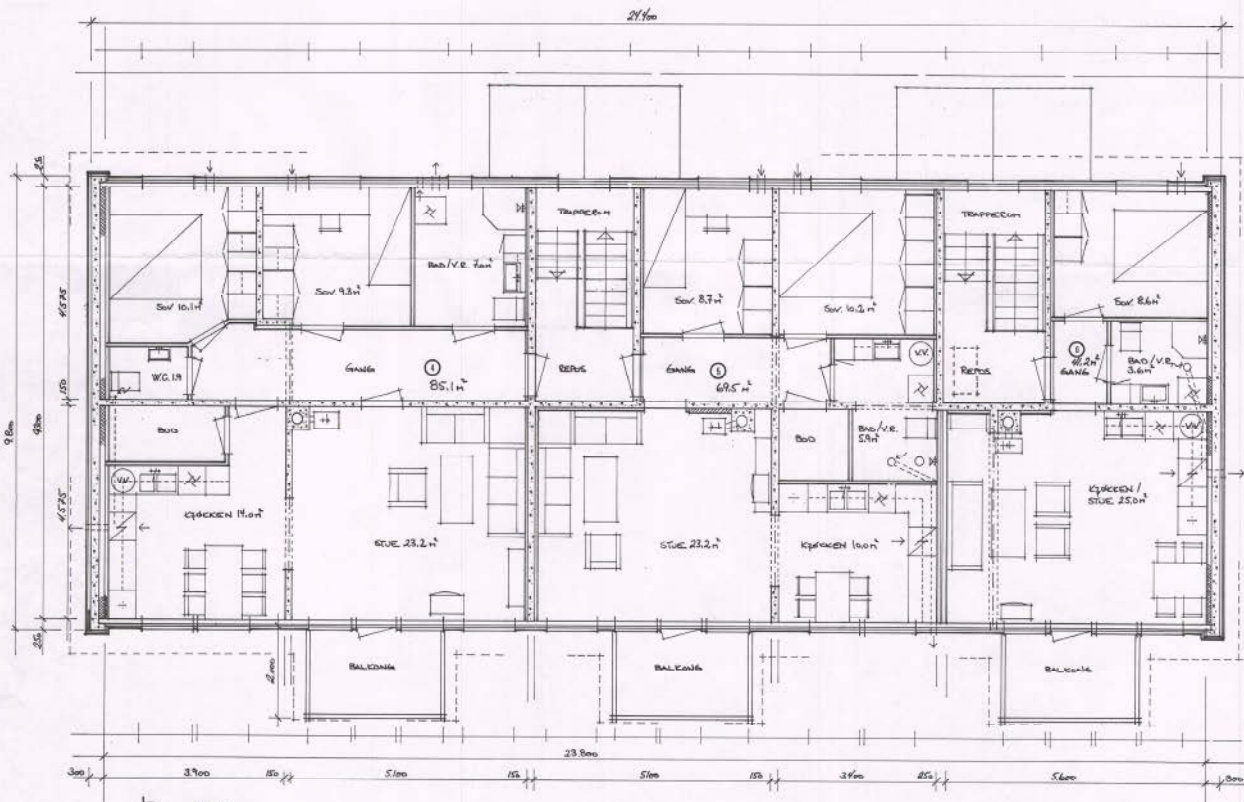
 <p><b>NORDBOHUS</b> ORKLA S-LAG TLF. 72 46 67 50</p>	<small>UTTAKSØYER</small> <b>Orkdal Boligbyggelag</b> <b>Nerøra Borettslag</b>		
	<small>ADRESSE</small> <b>FJORDGT. 1, 3, 5.</b>		
	<small>TEGNINGSNOMMER</small> <b>FASADER, NORDØST OG SYDØST</b>	<small>SKALA</small> <b>1:100</b>	<small>BLAD NR.</small> <b>07</b>
	<small>BLSTYPE</small> <b>BOLIGBLOKK</b>	<small>DATE</small> <b>201198</b>	<small>DES.</small> <b>ifa</b>
<small>DENNE TEIUNG TILHØRER NORDBOHUS ORKLA S-LAG. KTELLEIUNGNER KUNNE LØV UM ÅNDRERK AV 124541</small>			




SNITT  
H= 1:50

REV. 230299. TAKSTIkk. ifa.

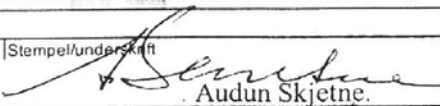
 NORDBOHUS ORKLA S-LAG TLF. 72 46 67 50	TILTAKSHAFT Orkdal Boligbyggelag Nerøra Borettslag		
	JURISDIKSJON FJORDGT. 1, 3, 5.		
	TEIENDENGSYDER SNITT	MÅL 1:50	TEIENS NR 05
	SEIETYP BOLIGBLOKK	DATUM 201198	SIKK ifa
<small>BENNE TEIENING TEIENDENGSYDER NORDBOHUS ORKLA S-LAG ETTERLEIENINGEN KONF. LOV OM ANDBYRERK AV 1985 41</small>			



PLAN 2. ETG.  
M 1:50

 <p>NORDBOHUS ARKITEKTOR T.L.F. 72 46 67 53</p>	<p>PROSJEKT Orkadal Boligbyggelag Nerøra Boretning</p>		
	<p>BYGGER EJORDGT. 1, 3, 5.</p>	<p>SKALA 1:50</p>	<p>BLAD NR. 03</p>
	<p>BYGGER PLAN 2. ETG.</p>	<p>PROSJEKT NR. 201198</p>	<p>BYGGER ifa</p>
	<p>BYGGER BOLIGBLOKK</p>	<p>BYGGER BYGGER</p>	



Kommune <b>Orkdal kommune</b> 7300 Orkanger Rådmannen.		<b>Ferdigattest</b> etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Ansvarlig søker (navn, adresse) Coop Orkla BA/Nordbohus postboks 130 7301 Orkanger		Tiltakshaver (navn, adresse) Orkdal Bolibyggelag Kommunesentret 7300 Orkanger		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fjordgt. 1-5	1	32	25	
<b>SPESIFIKASJON</b>				
Tiltakets/byggets art Boligblokk				
Vedtak fattet av Adm. vedtak - Byggesak/Delingssak			Vedtak dato 30.04.99	Saksnr 071/99
Dato sluttkontroll 11.06.02	Kontrollansvarlig Coop Orkla/Nordbohus			
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).  Ferdigattesten er utferdiget på grunnlag av anmodning med vedlegg datert 11.06.02			
<b>UNDERSKRIFT</b>				
Sted Orkdal	Dato 12.06.2002	Stempel/underskrift  Audun Skjetne.		
<b>KOPI SENDT TIL</b>				
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordgata 1F	H0202	1/470	91	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØVRE JAN 251251*****	Eiendomsrett 1/2	FJORDGATA 1 F 7300	Bosatt
SØVRE LAILA JOHANNE 040747*****	Eiendomsrett 1/2	Fjordgata 1F 7300	Bosatt

### Vegadresse: Fjordgata 1 F

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7300 ORKANGER	Kirkesogn	09060103 Orkanger
Grunnkrets	102 Nærvik	Tettsted	6621 Orkanger/Fannrem
Valgkrets	1 Orkanger		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	20073756		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	01.07.2002

### 3: Bygning 20073756: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 01.07.2002

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	651
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	651
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.1999	17.10.2002
Igangsettingstillatelse	25.06.2001	17.10.2002
Tatt i bruk	01.07.2002	17.10.2002

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	221	0	221	0	0	0

H01	3	221	0	221	0	0	0
K01	0	209	0	209	0	0	0

### Borettslag

Navn	NERØRA BORETTSLAG	Org.nr	979276133
Adresse	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru, 0614 OSLO	Ant. andeler	8

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/470	1544.8	
Seksjon	1/288/0/5	0	
Seksjon	1/288/0/9	0	
Seksjon	1/288/0/6	0	
Seksjon	1/288/0/2	0	
Seksjon	1/288/0/3	0	
Seksjon	1/288/0/4	0	
Seksjon	1/288/0/10	0	
Seksjon	1/288/0/8	0	
Seksjon	1/288/0/7	0	



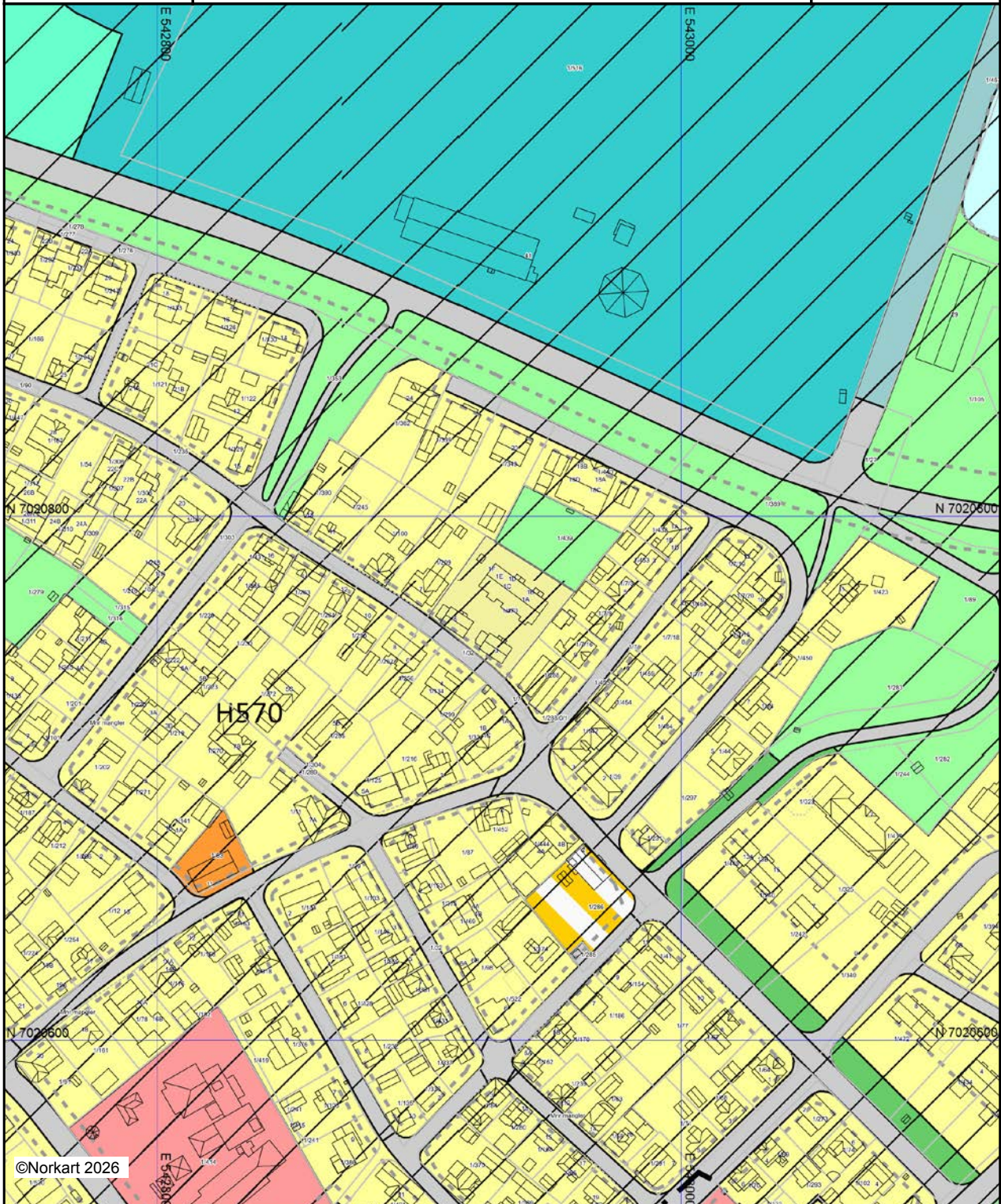
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/470  
Adresse: Fjordgata 1F  
Dato: 26.03.2026  
Målestokk: 1:2000

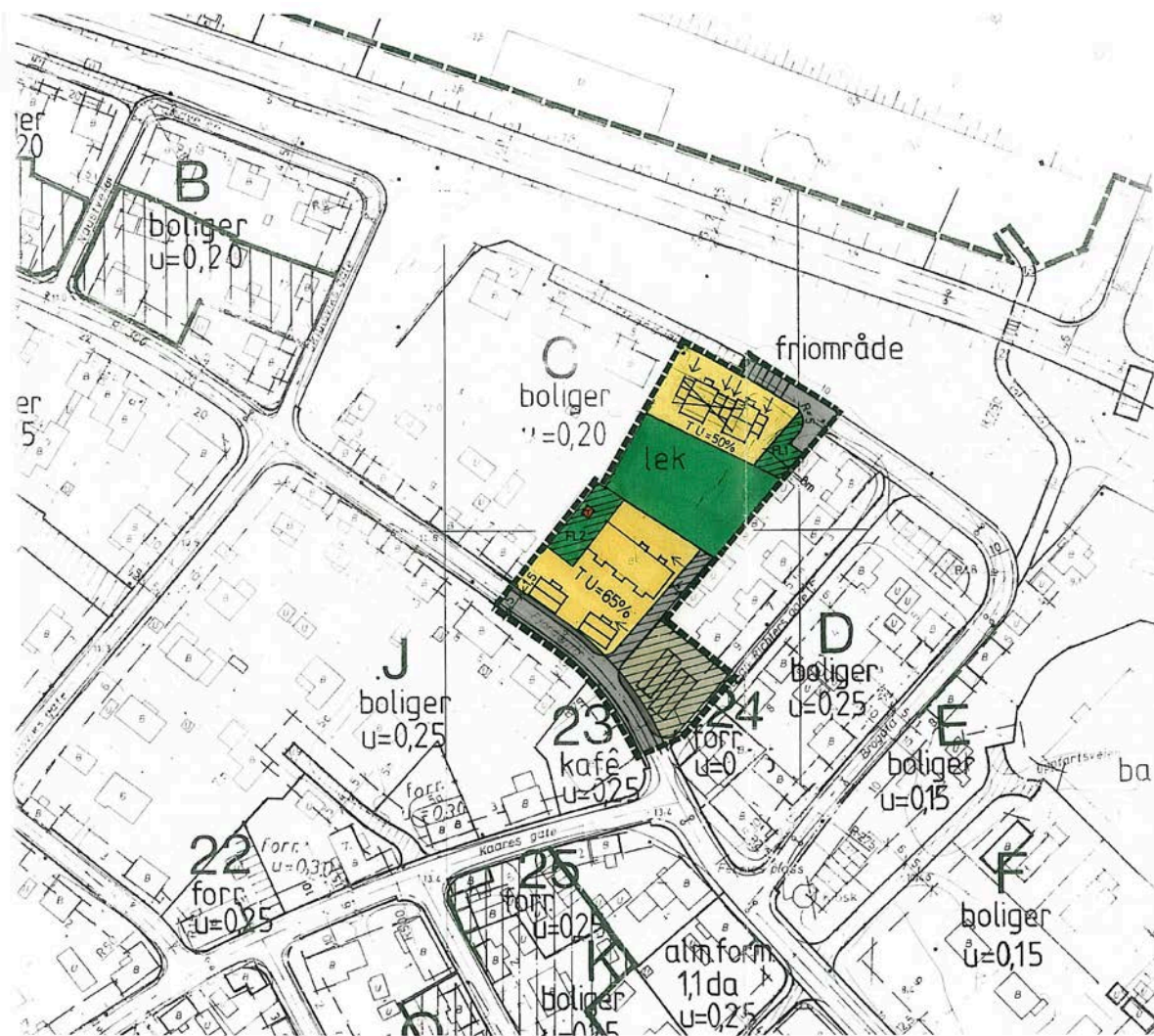


UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





**TEGNFORKLARING**  
PBL § 25 REGULERINGSMÅL

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEGER
- FORTAU

**4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

- KVARTALSLEKEPlass

**7. FELLESOMRÅDER**

- FELLES AVKJØRSLER
- FELLES PARKERING
- FELLES LEKEAREAL

**STREKSYMBOLER M.V.**

- TRAFØ
- PLANBEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- ATKOMST

MÅLESTOKK 1:1000  
EKVIDISTANSE 1 m ▲  
NORD

ORKDAL KOMMUNE  
REGULERINGSPPLAN FOR  
BRØGATA/FJORDGATA 1-5, ORKANGER

REVISJONER:	DATE	SIGN
IHT VEDTAK I PLANUTV. 31.03.98	14.04.98	S.O.S
IHT VEDTAK I PLANUTV. 22.09.98	01.10.98	S.O.S
IHT VEDT. I FORM.SKAP 03.11.98	05.11.98	S.O.S

SAKSBEHANDLING:

PLANUTVALGET 1.GANG	31.03.98	S.O.S
OFFENTLIG ETTERSYN	25.04.98 - 25.05.98	S.O.S
PLANUTVALGET 2.GANG	22.09.98	S.O.S

KOMMUNESTYPPFT VEDTAK  
PLANEN ER UTARBEIDET AV  
NORDBOHUS Orkla S-lag 02.02.98 S.O.S

## **Bestemmelser til reguleringsplan for Brogata/Fjordgata 1 - 5, Orkanger**

Vedtatt av kommunestyret: 10.11.1998

Reguleringsplanen gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Området reguleres til :

Byggeområder	-	boliger
Offentlig trafikkområder	-	kjøreveger
Offentlig friområder	-	kvartalslekeplass
Fellesområder	-	felles avkjørsel felles parkering felles lekeareal

### **1 Byggeområder. Boliger**

#### 1.1

Tillatt tomteutnyttelse TU er angitt på plankartet. TU er bruksareal i prosent av tomtens areal. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Eksisterende boligblokk kan påbygges med saltak, og dermed på 3 etasjer.

#### 1.2

Bebyggelsen skal tilpasses byggeskikken på stedet. Møneretningen for ny bebyggelse skal være parallell med gateløpet.

### **2 Offentlige trafikkområder. Kjøreveger**

#### 2.1

Arealene er avsatt til kjøreveger.

### **3 Offentlige friområde.**

3.1 Arealet er avsatt til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen forutsettes grovplanert av utbygger.

### **4 Fellesområder. Felles avkjørsler, parkering og lekeareal**

#### 4.1

Fellesområdene skal opparbeides samtidig med utbyggingen av boligområdene. Kommunen kan kreve utarbeidet og godkjent detaljert utomhusplan før byggetillatelse gis.

4.2

Felles avkjørsler skal være felles for de som har sin adkomst fra disse, samt at de skal være åpne for gangadkomst til kvartalslekeplassen.

4.3

Felles parkering skal være felles for boligblokka, samt for gnr.1 bnr.33.

4.4

Felles lekeareal FL1 skal være felles for de nye boligene langs Brogata. Arealet skal være åpent for allmenn ferdsel mellom kvartalslekeplassen og Brogata.

4.5

Felles lekeareal FL2 skal være felles for blokka og de nye boligene langs Fjordgata.

## **5. Andre bestemmelser**

5.1

Eksisterende adkomst til trafo skal opprettholdes. (Over regulert boligområde og lekeareal, langs nordveggen av blokka).

5.2

Foruten disse bestemmelsene skal bestemmelsene for Orkanger Nordre del stadfestet 24.06.82 gjelde

Nordbohus 05.11.1998



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjordgata 1F  
7300 ORKANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046  
E-post: marius.kvalvik@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre