

aktiv.



Gamleveien 5, 1870 ØRJE

**Ørje - Leilighet med 2 soverom,
attraktiv beliggenhet, gangavstand
til sentrum. Garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 166 883,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 1 518 123,-
Felleskostn.: Kr 6 000,-
Selger: Martha Tufllåt Thorsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 3819 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 78
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1108240265

Ørje - Leilighet med 2 soverom, attraktiv beliggenhet, gangavstand til sentrum. Garasje plass.

Vi har gleden av å presentere denne leiligheten med attraktiv beliggenhet i Ørje.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Bad, kjøkken, stue, entré, 2 soverom.

Fellesareal med bodplass på loft og i kjeller.

Garasje plass i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet:

Gangavstand til sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et

rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype. Mange fine turområder.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 59 |
| Nabolagsprofil | 63 |
| Budskjema | 101 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3819 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 3 819,6 m². Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og vintergrønt. Gårdsplassen er gruset. Parkering på felles parkeringsplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølén skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet med beliggenhet i 2. etasje. Grunnmursvegger er av betong, med innvendig tresonitt. Yttervegger er betong eller lignende, som er pusset og malt utvendig. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er fra ca. 1985. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1985.

Verditakst

Kr 1 350 000

Innhold

2. etg.:

Innhold: Bad, kjøkken, stue, entré, 2 soverom.

Fellesareal med bodplass på loft og i kjeller.

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertak er bordtak.

Taktekkingen er fra ca. 1985. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/

Loft

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Taksteinen kan fortsatt være funksjonell, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og andre aldringsrelaterte skader som kan føre til lekkasjer eller redusert beskyttelse mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold og kontroll av taket vil være nødvendig for å overvåke tilstanden fremover. Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader, bortsett fra mosevekst. For å forhindre videre nedbrytning bør mosen fjernes manuelt eller med et egnet mosefjerner, og taket rengjøres grundig. Et forebyggende middel kan påføres for å hindre ny mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere behovet for reparasjoner. Regelmessig overvåkning av takets tilstand vil være viktig for å fange opp eventuelle endringer, og på sikt vil utskifting være nødvendig for å oppnå en optimal tilstandsgrad, selv om tidspunktet for dette er vanskelig å fastsette.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er betong eller lignende, som er pusset og malt utvendig.

TG 2: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Vinduer:

TG 2: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduskarmer er slitt, med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid. Vinduer i kjøkken, stue og soverom kan ikke lukkes tilstrekkelig, merkbar trekk rundt vinduer. Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører:

Terrassedør med isolerglass, fra 1985. Ytterdør av tre til felles gang.

Slett dør fra felles gang og til leilighet.

TG 2: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 10, m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Markise på veggen.

TG 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

2. etasje:

Gulv: Parkett. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og MDF-panel. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Malt betong i himling.

TG 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.

TG 3: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 40 mm avvik i stue og 20 mm i gang. Lokalt ble det målt 30 mm over 2 meter i stue og 15 mm i gang.

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

Pipe og ildsted:

Mursteinspipe.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bad:

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er naturlig ventilering av badet/vaskerommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

TG 2: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette.

Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen synlig varmekilde. Fall til sluk er målt til 18 mm.

TG 2: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke tilfredstillende fallforhold i badet. Belegg har sluppet fra overflaten rundt sluk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 3: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Eldre støpejernsluk. Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Belegg er ikke ført tilstrekkelig opp rundt gjennomføringer i gulvet.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

TG 2: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet med plass til liten spisegruppe. Innredningen er eldre, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter.

TG 2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader på overflater/hengsler og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TG 2: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Alder for røropplegg: Ukjent, byttet noe rør internt i boligen. Eldre rør frem til leilighet.
TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av støpejern og plast. Alder for røropplegg: Hovedsakelig fra byggeåret.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak: Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 60 liter, er plassert i badet, fra rundt 1999.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år - Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannbåren varme:

Radiatorovner tilkoblet felles sentralfyr.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i felles gang.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Branntekniske forhold TG 3:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja.

Garasje:

Garasje på ca. 17 m², i fellesanlegg (ikke inispisert). Areal er basert på tidligere befaringer i borettslaget. Bygningen er oppført direkte på mark, med trevegger som er kledd med trekledning. Takkonstruksjon av tre, type saltak. Adkomst til garasje via garasjeport av tre. Ikke vurdert tilstand på bygningen.

Innbo og løsøre

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

tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

57443022

Radonmåling

Radon:

TG 2: Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

Konsekvens/tiltak: Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimate, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

Energi

Oppvarming

Radiatorovner og vannbåren gulvvarme tilkoblet sentralfyr.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 350 464

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 331 762

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles kostandene er pr.i dag kr. 5500,-, men øker til kr. 6000 etter 31.12.2024.

Kommunale avgifter, eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Leilighetene blir varmet opp av varmepumpe plassert i hvert hus. Tilleggsstrøm er inkludert i husleien. Strømforbruk til varmt vann og leilighet betales av den enkelte andelseier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 000

Andel Fellesgjeld

Kr 166 883

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 1 335 064,- som er en nedgang fra kr 1 365 455,- fra året før. Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,65%.

Andel fellesformue

Kr 89

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ørje Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

963070454

Andelsnummer

8

Om borettslaget

A/L Ørje borettslag er et frittstående borettslag. Borettslaget består av i alt 8 leiligheter fordelt på 2 hus.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,65%. Nedbetalings plan følger vedlagt i prospektet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Må godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kent Olsson

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 78 i Marker kommune. Andelsnr. 8 i Ørje Borettslag A/I
med orgnr. 963070454

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/91/78:

25.08.1952 - Dokumentnr: 401632 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

16.07.1951 - Dokumentnr: 401229 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:91 Bnr:2

21.09.1956 - Dokumentnr: 401898 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3122 Gnr:91 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 875088 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:91 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 834974 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:91 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan Marker kommune 2005-2017: Plantype - Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.11.2005

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_

Bestemmelser og planbeskrivelse.pdf

Delarealer Delareal 3 820 m . Arealbruk Tettbebyggelse,Nåværende.

Kommunedelplan Ørje 2007-2019: Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 18.12.2007

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_

Bestemmelser og retningslinjer egengodkjent.pdf

Delarealer Delareal 476 m. Arealbruk Friområde,Nåværende. Delareal 3 344 m

Arealbruk - Boligområde,Nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

166 883 (Andel av fellesgjeld)

1 516 883 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 518 123 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 525 323 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 528 123 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 19.500,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

27.11.2024







2. Etasje

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gamleveien 5, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 91, bnr. 78

 Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2620

Referansenummer: PB1728

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med beliggenhet i 2. etasje. Grunnmursvegger er av betong, med innvendig tresonitt. Yttervegger er betong eller lignende, som er pusset og malt utvendig. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra ca. 1985. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1985.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er eldre, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 10, m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Markise på veggen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:
Gulv: Parkett. Belegg i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater og MDF-panel. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malt betong i himling.
Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er naturlig ventilering av badet/vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er eldre, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Radiatorovner og vannbåren gulvvarme tilkoblet sentralfyr.

Annet:
Varmtvannstanken på ca. 60 liter, er plassert i badet, fra rundt 1999.
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 3 819,6 m². Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og vintergrønt. Gårdsplassen er gruset. Parkering på felles parkeringsplass.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 82 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 65 m ² |
| Totalpris | 1 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

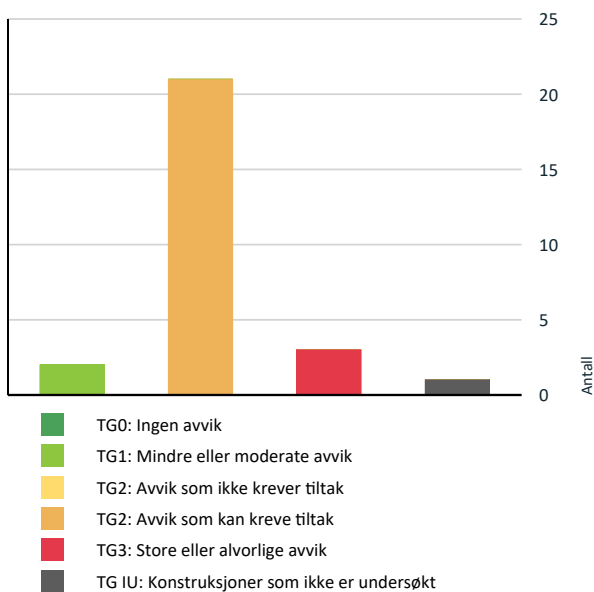
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, og er derfor ikke kontrollert.

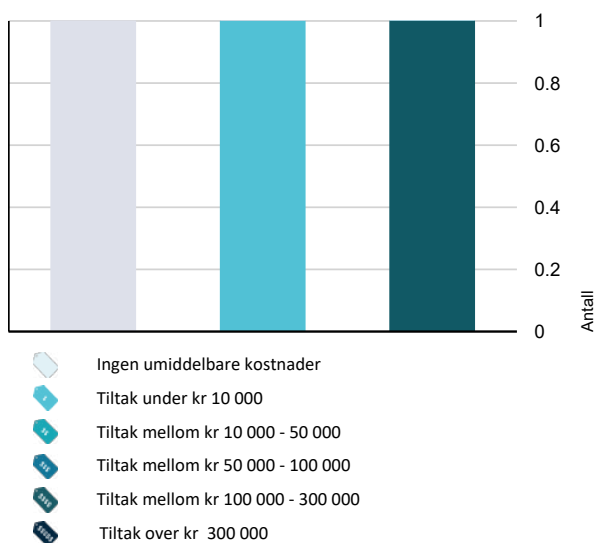
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertak er bordtak. Taktekingen er fra ca. 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Taksteinen kan fortsatt være funksjonell, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og andre aldringsrelaterte skader som kan føre til lekkasjer eller redusert beskyttelse mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold og kontroll av taket vil være nødvendig for å overvåke tilstanden fremover. Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader, bortsett fra mosevekst. For å forhindre videre nedbrytning bør mosen fjernes manuelt eller med et egnet mosefjerner, og taket rengjøres grundig. Et forebyggende middel kan påføres for å hindre ny mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere behovet for reparasjoner. Regelmessig overvåkning av takets tilstand vil være viktig for å fange opp eventuelle endringer, og på sikt vil utskifting være nødvendig for å oppnå en optimal tilstandsgrad, selv om tidspunktet for dette er vanskelig å fastsette.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er betong eller lignende, som er pusset og malt utvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

- Ikke vurdert tilstand.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1985.

Utvendig solskjerming mot syd og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Vinduskarmen er slitt, med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid.

- Vinduer i kjøkken, stue og soverom kan ikke lukkes tilstrekkelig, merkbar trekk rundt vinduer.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Terrassedør med isolerglass, fra 1985.

Ytterdør av tre til felles gang.

Slett dør fra felles gang og til leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10, m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Markise på veggen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtkniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje:

Gulv: Parkett. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og MDF-panel. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

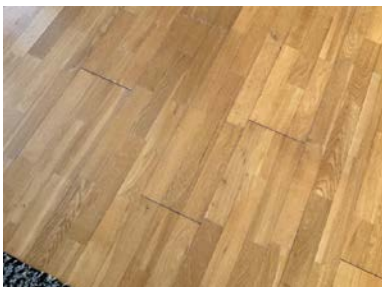
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 40 mm avvik i stue og 20 mm i gang. Lokalt ble det målt 30 mm over 2 meter i stue og 15 mm i gang.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuksøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier
- Det er ikke montert fuksperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

- Mangler dører i flere rom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er naturlig ventilering av badet/vaskerommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
 - Tapetskjøter er ikke tette
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fukskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen synlig varmekilde. Fall til sluk er målt til 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke tilfredstillende fallforhold i badet.

- Belegg har sluppet fra overflaten rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

- Eldre støpejernsluk. Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Belegg er ikke ført tilstrekkelig opp rundt gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er eldre, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist skader på overflater/hengsler og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørføringer er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Alder for røropplegg: Ukjent, byttet noe rør internt i boligen. Eldre rør frem til leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsledninger er av støpejern og plast.

Alder for røropplegg: Hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftspalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 60 liter, er plassert i badet, fra rundt 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner tilkoblet felles sentralfyr.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatiske sikringer, plassert i felles gang.

Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Tilstandsrapport

📌 TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Nei
Brannslukker: Nei.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av betong, med innvendig tresonitt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på ca. 17 m², i fellesanlegg (ikke inspisert). Areal er basert på tidligere befaringer i borettslaget.

Bygningen er oppført direkte på mark, med trevegger som er kledd med trekledning. Takkonstruksjon av tre, type saltak. Adkomst til garasje via garasjeport av tre.

-Ikke vurdert tilstand på bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Kjøkken, Stue, Entré, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

| | |
|---|--|
| <p>Teknisk verdi andelsbolig</p> <p>Kr 2 950 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p> | <p>Markedsverdi uten fradrag 1 500 000</p> <p>Frdrag for andel felles gjeld - 166 883</p> <p>Konklusjon markedsverdi 1 350 000</p> |
|---|--|

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Joneløkkveien 16C ,1870 ØRJE 57 m ² 1989 1 sov | 12-08-2024 | 1 350 000 | 1 380 000 | 202 230 | 1 582 230 | 27 758 |
| 2 Idrettsveien 37 ,1870 ØRJE 83 m ² 2005 3 sov | 20-02-2023 | 2 190 000 | 2 070 000 | | 2 070 000 | 24 940 |
| 3 Gamleveien 5 ,1870 ØRJE 66 m ² 1951 3 sov | 08-08-2022 | 1 190 000 | 1 418 000 | 176 613 | 1 594 613 | 24 161 |
| 4 Joneløkkveien 16C ,1870 ØRJE 57 m ² 1989 1 sov | 24-11-2022 | 1 150 000 | 1 050 000 | 229 510 | 1 279 510 | 22 448 |
| 5 Gamleveien 5 ,1870 ØRJE 66 m ² 1951 2 sov | 10-01-2021 | 990 000 | 900 000 | 187 859 | 1 087 859 | 16 483 |
| 6 Kongeveien 3A ,1870 ØRJE 72 m ² 1983 2 sov | 04-06-2020 | 890 000 | 800 000 | 348 631 | 1 148 631 | 15 953 |
| 7 Moveien 4A ,1870 ØRJE 132 m ² 0 3 sov | 16-07-2020 | 1 990 000 | 1 990 000 | | 1 990 000 | 15 076 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (kr 5 500,-. Øker til 6 000,- etter 31.12.2024) Kr. 66 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 66 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 650 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 2 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Garasje Kr.

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 300 000

Beregnet tomteverdi Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 950 000

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

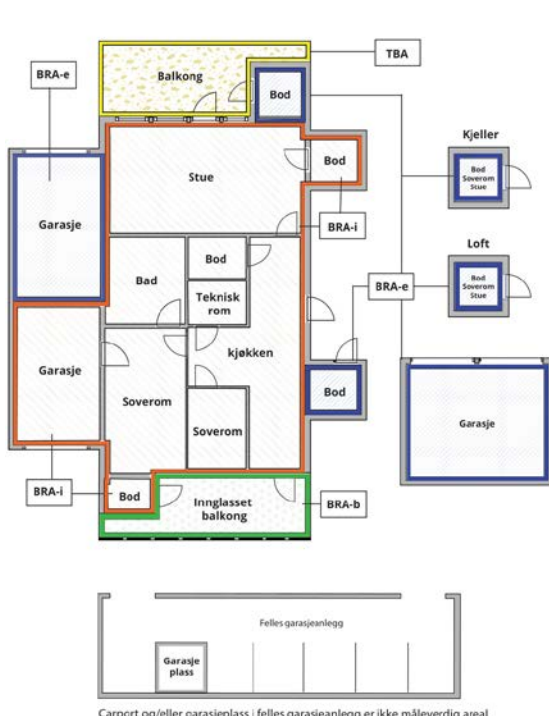
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 65 | | | 65 | 10 |
| SUM | 65 | | | | 10 |
| SUM BRA | 65 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad , Kjøkken , Stue , Entré , Soverom , Soverom 2 | | |

Kommentar

- Fellesareal med bodplass på loft og i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, og er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Det er påvist synlige mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 17 | | 17 | |
| SUM | | 17 | | | |
| SUM BRA | 17 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | Garasje | |

Kommentar

Areal er kun ansett som ca. areal, da garasjen ikke er inspisert. Areal er hentet fra andre garasjer i borettslaget og kan fravike faktisk areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 65 | 0 |
| Garasje | 0 | 17 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------|---------------|
| 15.11.2024 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3122 MARKER | 91 | 78 | | 0 | 3819.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Gamleveien 5

Hjemmelshaver

Ørje Borettslag A/l

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------------------|
| /ØRJE BORETTSLAG A/L | 963070454 | | Ørje Borettslag AS | Thorsen Martha Tufåt |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|
| 8 | 166 883 31.12.2023 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningscenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølen skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde, nåværende.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 3 819,6 m².

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1951 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring ASA | 57443022 | | | |

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB1728>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|------------|
| Meglerfirma | aktiv | Oppdragsnr. | 1108240265 |
| Adresse | Storgata 2 | | |
| Postnr. | 1850 | Sted | Myse |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF. | |
| Salg ved fullmakt? | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | | |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2018 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 8 Ar. Mnd |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Gjensidig | Polise/avtalenr. | |
| Selger 1 Fornavn | Maretha | Etternavn | Thorsen |
| Selger 2 Fornavn | | Etternavn | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.

Nei Ja Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.

Nei Ja Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

13/11-2024

Sted

MSEU

Signatur selger 1:

Martha J. Thorsen

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Gamleveien 5 - Nabolaget Ørje - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|------------|
| Marker skole | 10 min |
| Linje 309, 310, 418, 474, 475, 631 | 0.7 km |
| Mysen stasjon | 22 min |
| Linje R22 | 24.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 34 min |

Skoler

| | |
|--------------------------|---------|
| Marker skole (1-10 kl.) | 13 min |
| 379 elever, 20 klasser | 1 km |
| Mysen videregående skole | 22 min |
| 800 elever, 50 klasser | 26.3 km |
| Askim videregående skole | 28 min |
| 850 elever, 47 klasser | 35.4 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------|-------|
| Markerhallen Marker | 7 min |
| Rådhuset Marker | 9 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

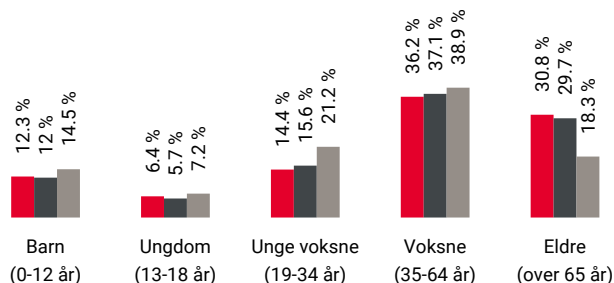
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Ørje | 1 449 | 760 |
| Ørje | 2 054 | 1 077 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--------------------------------|--------|
| Trollhaugen barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 65 barn | 0.9 km |
| Tussilago barnehage (0-5 år) | 14 min |
| 50 barn | 1.1 km |
| Øymark barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 25 barn | 6.3 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Ørje | 11 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 km |
| Rema 1000 Ørje | 13 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⊕ Ørje Tennisbane 5 min ⚶
Tennis 0.4 km

⊕ Ørje Stadion - Marker kunstgressbane 7 min ⚶
Fotball 0.5 km

🚴 Family Sports Club Ørje 13 min ⚶

Boligmasse



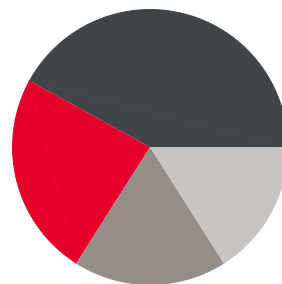
■ 60% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 11% blokk
■ 19% annet

Varer/Tjenester

📄 Mysen Bysenter 21 min 🚗

📄 Vitusapotek Ørje 12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

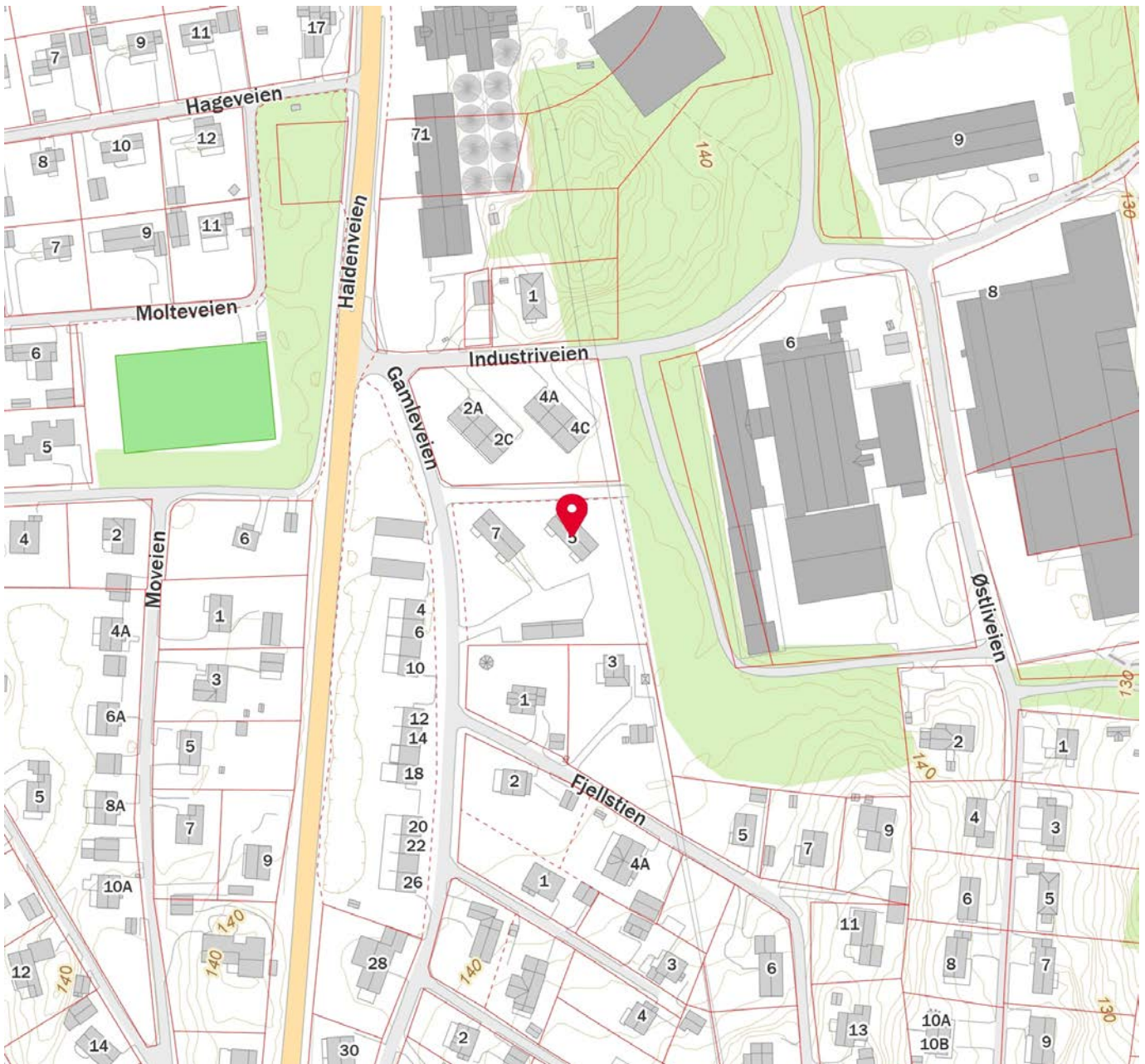


0% 50%

■ Ørje
■ Ørje
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 44% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 9% | 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 2024

Ørje Borettslag AS

Gamleveien 7

1870 Ørje

Aktiv Askim AS

Postboks 164

1851 Mysen

Att: Mette Gustavsen

| | |
|---|--|
| Leilighet | Gamleveien 5, 1870 Ørje |
| Eier | Martha Tuflåt Thorsen |
| Borettslag | Firmaattest vedlagt |
| Fellesgjeld pr. 31.12.2023 | Kr 1 335 064,- |
| Lån etter siste godkjent årsregnskap (2023) | Nei |
| Fellesgjeldordning | Nei |
| Månedlig felleskostnad | Kr 5 500,-. Øker til 6 000,- etter 31.12.2024 |
| Restanse felleskostnader/andre krav mot eier | Kr 0,- pr. 21.11.2024 |
| Leilighetens andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 | Kr 166 883,- |
| Leilighetens andel formue pr. 31.12.2023 | Kr 89,- |
| Forsikringsselskap | Gjensidige Forsikring ASA, 57443022, forfall 10.01 |
| Borettslagets vedtekter | Vedtekter vedlagt |
| Ordensregler | Ordensregler vedlagt |
| Forkjøpsrett | Ja |
| Husdyrhold | Ja |
| Siste godkjente årsregnskap | Årsregnskap for 2023 er vedlagt |
| Revisor | AS Revisjon |

Med vennlig hilsen

Ørje Borettslag AL

Kent Olsson, 93238874



Organisasjonsnummer: 963 070 454

Organisasjonsform: Borettslag

Stiftelsesdato: 06.06.1951

Registrert i
Foretaksregisteret: 29.01.1992

Foretaksnavn: ØRJE BORETTSLAG AL

Forretningsadresse: Gamleveien 5-7
1870 ØRJE

Kommune: 3013 MARKER
Land: Norge

Postadresse: Gamleveien 7
1870 ØRJE

Mobiltelefon: 932 38 874
E-postadresse: kolsson@live.no

Styre:
Styrets leder: Steinar Hansi Giske
Borgundvegen 223 C
6008 ÅLESUND

Nestleder: Veronica Berger

Styremedlem: Kent Arne Olsson

Varamedlem: Wenche Sollie
Martha Tuflåt Thorsen

Signatur: Formannen og ett styremedlem i
fellesskap.

Prokura: Kent Arne Olsson

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dronning Eufemias gate 71
0194 OSLO

Vedtektsfestet formål: Borettslag.



Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: <http://www.brreg.no>

Firmaattest

Telefon: 75 00 75 00

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

VEDTEKTER
FOR
A/L ØRJE BORETTSLAG

tilknyttet

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

vedtatt på generalforsamling 19. mars 1999

§ 1
Lagsform, formål og forretningskontor

A/L Ørje Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar. Medlemmene har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Formålet er å kjøpe eller bygsle arealer og la dem bebygges for i de oppførte boliger å skaffe medlemmer borett.

Forretningskontoret er i Marker Kommune.

§ 2
Lagets medlemmer

Som medlem kan bare opptas personer som står som stiftere av laget, eller som skal erverve seg borett i lagets hus. Intet medlem kan tegne seg for mer enn 1 andel.

Ingen kan oppnå borett uten å være medlem av laget. Når et medlem har oppnådd borett, skal medlemskap og borett følges ad. Intet medlem kan få borett til mer enn 1 bolig. Nye medlemmer må godkjennes av styret.

Ved opptaking som medlem innbetales et andelsinnskudd på kr 100,-.

§ 3
Leiekontrakt

Borettshavere har rett til å bo i leiligheten eller boligen så lenge han overholder bestemmelsene i leiekontrakten, vanlige ordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Overtrer borettshaveren noen av disse bestemmelsene eller vedtak, har styret rett til å si opp boretten.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslaget, § 15 og § 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styrer utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 5 Regnskapet

Styret skal påse at der føres nøyaktig regnskaper over lagets virksomhet. Regnskapene følger kalenderåret. Styret skal innen utgangen av februar sørge for at regnskapene er avsluttet og revidert, samt utarbeide en oversikt over lagets virksomhet og styrets forvaltning for foregående år. Før oversikten utarbeides, skal styrets medlemmer foreta ettersyn av lagets eiendommer.

§ 6 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i Lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Styret kan nekte når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseiernes ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen bare er ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den boligen han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden for godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7 Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i § 5 tredje ledd annet punktum,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punktum,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret den som skal overta andelen. Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 8
Styret

Laget ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn som velges for et tidsrom av 2 år.

Generalforsamlingen velger formann, nestformann og kasserer/sekretær.

Lagets firma tegnes i fellesskap av formannen og et styremedlem.

Styret kan meddele prokura.

Over styrets forhandlinger føres protokoll som underskrives av de møtende styremedlemmer.

§ 9
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleien.

§ 10
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mars.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager med oppgaver over de saker som skal behandles. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på det ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før generalforsamlingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av formann i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 9 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13

Revisor

Et borettslag skal ha en statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen.

§ 14

Endring i vedtektene

Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15

Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

ORDENSREGLER

1. RENGJØRING AV TRAPPER, GANGER OG KJELLERGANGER M.V.

Gangene gulvvaskes 1 gang hver 14. dag.

Stenhellene til hovedinnkjørselen feies etter behov av den som har vasken.
For stenhellene gjelder dette også rydding om vinteren.

Tak og veggene i gangen skal hovedrengjøres en gang i året, likeledes tørkeloftet.

Risting fra vinduer og balkonger i annen etasje er ikke tillatt.

Tørkeloftet skal være klart til neste bruker skal vaske.

2. RENOVASJON / KILDESORTERING

- a) Restavfall til fellesdunk (svart lokk).
- b) Matavfall til fellesdunk (brunt lokk).
- c) Plastavfall til fellesdunk (grått lokk).
- d) Papir/melkekaflonger til fellesdunk (blått lokk).

3. LÅSING AV YTTERDØRER

Ytterdørene låses i tidsrommet kl. 21.00 – kl. 23.00 av den som har ukens gangvask.

4. RO I BORETTSLAGET

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 06:00.

Ørje, november 2018.

A.L. ØRJE BORETTSLAG

STYRET

Følgende dokument **Regnskap2023_signert** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 21.06.2024 11:37:00 (UTC)

Berger, Veronica - 21.06.2024 13:55:18 (UTC)

Giske, Steinar Hansi - 21.06.2024 14:01:42 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.



Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2022 | | Regnskap 2023 | | Budsjett 2023 | | Budsjett 2024 | |
|------------------------------------|------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | kr | 484 800 | kr | 484 732 | kr | 488 000 | kr | 580 800 |
| Andre driftsinntekter | 1 | kr | 5 379 | kr | 175 | kr | 6 000 | kr | - |
| Sum driftsinntekter | | kr | 490 179 | kr | 484 907 | kr | 494 000 | kr | 580 800 |
| Avskrivninger | 6 | kr | 97 985 | kr | 88 187 | kr | 100 000 | kr | 80 000 |
| Revisjonshonorarer | 4 | kr | 18 750 | kr | 20 250 | kr | 13 000 | kr | 21 000 |
| Styre honorarer | 5 | kr | 18 500 | kr | 18 500 | kr | 24 000 | kr | 18 500 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 | kr | 2 608 | kr | - | kr | 3 500 | kr | 2 700 |
| Vedlikehold | 2 | kr | 89 997 | kr | 26 407 | kr | 25 000 | kr | 20 000 |
| Kommunal avgifter | 9 | kr | 91 078 | kr | 127 896 | kr | 140 000 | kr | 160 000 |
| Fyringsolje | | kr | - | kr | - | kr | - | kr | - |
| Strøm | | kr | 94 869 | kr | 95 569 | kr | 100 000 | kr | 100 000 |
| Forsikringer | | kr | 38 167 | kr | 41 929 | kr | 40 000 | kr | 45 000 |
| Kontorrekvisita | | kr | 330 | kr | 799 | kr | 1 500 | kr | 1 500 |
| Bank- og kortgebyr | | kr | 2 206 | kr | 2 234 | kr | 2 500 | kr | 2 500 |
| Andre driftskostnader | 3 | kr | 4 928 | kr | 154 103 | kr | 50 000 | kr | 10 000 |
| Sum driftskostnader | | kr | 459 418 | kr | 575 874 | kr | 499 500 | kr | 461 200 |
| Driftsresultat | | kr | 30 761 | kr | -90 967 | kr | -5 500 | kr | 119 600 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | | | | | |
| Rente-/finansinntekter | | kr | 4 777 | kr | 4 718 | kr | 4 500 | kr | 4 500 |
| Rentekostnader | | kr | 81 353 | kr | 112 970 | kr | 80 000 | kr | 120 000 |
| Sum finans | | kr | -76 576 | kr | -108 252 | kr | -75 500 | kr | -115 500 |
| Årets resultat | | kr | -45 815 | kr | -199 219 | kr | -81 000 | kr | 4 100 |
| Overført til annen kapital | | kr | -45 815 | kr | -199 219 | kr | -81 000 | kr | 4 100 |

Balanse pr. 31.12.2023

| | Note | 2022 | | 2023 |
|---|------|-----------|------------------|---------------------|
| Anleggsmidler | | | | |
| Bygninger | 6 | kr | 1 784 885 | kr 1 696 698 |
| Sum anleggsmidler | | kr | 1 784 885 | kr 1 696 698 |
| Omløpsmidler | | | | |
| Husleierestanser/strømleie/styrehonorar | | kr | 5 066 | kr -18 636 |
| Kasse | | kr | - | kr - |
| Andre forskuddsbetalte driftskostnader | | kr | 41 929 | kr - |
| Marker Sparebank - Konto 1050.07.20579 | | kr | 135 273 | kr 654 |
| Marker Sparebank - Konto 1050.13.28850 | | kr | 2 504 | kr 56 |
| Sum Omløpsmidler | | kr | 184 772 | kr -17 926 |
| Sum eiendeler | | kr | 1 969 657 | kr 1 678 772 |
| Egenkapital og gjeld | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Innskutt egenkapital | | kr | - | kr - |
| Opptjent egenkapital | | kr | 530 943 | kr 485 128 |
| Periodens resultat | | kr | -45 815 | kr -199 219 |
| Sum egenkapital | | kr | 485 128 | kr 285 909 |
| Gjeld | | | | |
| Langsiktig gjeld | | | | |
| Lån i Marker Sparebank | 8 | kr | 1 365 455 | kr 1 335 064 |
| Borettsinnskudd | 7 | kr | 36 000 | kr 36 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | kr | 1 401 455 | kr 1 371 064 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| Leverandører | | kr | 83 075 | kr 21 800 |
| Forskuddsbetalt husleie | | kr | - | kr - |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | kr | - | kr - |
| Sum kortsiktig gjeld | | kr | 83 075 | kr 21 800 |
| Sum gjeld | | kr | 1 484 530 | kr 1 392 864 |
| Sum gjeld og egenkapital | | kr | 1 969 658 | kr 1 678 773 |

Ørje, 21.06.2024
Styret i A/L Ørje Borettslag

Steinar H. Giske

Veronica Berger

Kent Olsson

Noter til regnskapet
A/L Ørje Borettslag

Nedenfor finner du oppstilling over borettslaget disponible midler.

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Disponible midler 01.01. | kr 101 698 | kr 96 979 |
| Opptak lån | kr - | kr - |
| Årets resultat | kr -199 219 | kr -45 815 |
| Avskrivninger | kr 88 187 | kr 97 985 |
| Tilgang på bygninger | kr - | kr - |
| Avdrag lån | kr -30 391 | kr -47 451 |
| Disponible midler 31.12. | kr -39 725 | kr 101 698 |
| | | |
| Omløpsmidler | kr -17 926 | kr 184 772 |
| Kortsiktig gjeld | kr 21 800 | kr -83 075 |
| Disponible midler 31.12.2023 | kr 3 874 | kr 101 697 |

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 - Andre inntekter

| | |
|--------------|---------------|
| Purregebyrer | kr 175 |
| Sum | kr 175 |

Note 2 - Vedlikehold

| | |
|---|------------------|
| Granli Rør AS, Rep. av vannrør i vaskekjelleren | kr 1 479 |
| Marker EI-Installasjon AS, Bytte av ledninger og kontakter på loft/gang | kr 24 928 |
| Sum | kr 26 407 |

Note 3 - Driftskostnader

| | |
|--|-------------------|
| Sletta Næringspark AS, plenklipping og snømåking 2022 | kr 54 188 |
| Sletta Næringspark AS, plenklipping og snømåking 2023 | kr 80 269 |
| Batterier, lyspærer, blomster, programvare, m.m. | kr 5 896 |
| Sandli Bygg AS, forenklet takstrappport på eiendommen. | kr 13 750 |
| Sum | kr 154 103 |

Note 9 - Kommunale avgifter

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | kr 21 890 |
| Vann, avløp og feiing | kr 77 466 |
| Renovasjon | kr 28 540 |
| Sum | kr 127 896 |

Note 4 - Revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Lønn

Ingen fast ansatt i borettslaget. Det er kun utbetalt styrehonorar. Styrehonorar er bokført, men ikke blitt utbetalt i 2023 pga dårlig likviditet.

Note 6 - Anleggsmidler

| | Ansk. Verdi | År |
|----------------------------|---------------------|------|
| Bygninger | kr 280 000 | 1952 |
| Garasjer | kr 34 000 | 1980 |
| Rehabilitering tak/vinduer | kr 239 000 | 1985 |
| Rehabilitering verandaer | kr 147 953 | 2004 |
| Garasjer | kr 144 562 | 2004 |
| Oljetank | kr 57 505 | 2004 |
| Varmeanlegg | kr 903 814 | 2020 |
| Installasjon av fiber | kr 22 000 | 2021 |
| Balkongmarkiser | kr 121 529 | 2021 |
| Vannutkastere 3 stk | kr 33 959 | 2021 |
| Bokført verdi | kr 1 984 322 | |

| | Bygninger | Fast teknisk installasjon | Sum |
|---|----------------|------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2023 | 903 020 | 1 081 302 | 1 984 322 |
| Tilgang i året | - | - | - |
| <u>Avgang i året</u> | - | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12.2023 | 903 020 | 1 081 302 | 1 984 322 |
| | | | |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2023 | - | 199 437 | 199 437 |
| Årets avskrivninger | - | 88 187 | 88 187 |
| <u>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2023</u> | - | <u>287 624</u> | <u>287 624</u> |
| Balanseført verdi pr 31.12.2023 | 903 020 | 793 678 | 1 696 698 |

Note 7 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1952 kr 36 000

Note 8 - Pantegjeld

| | Oppr. gjeld | Restlån 01.01.2023 | Avdrag 2023 | Restlån 31.12.2023 |
|--|--------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Marker Sparebank, 2015 | kr 600 000 | kr - | kr - | kr - |
| Marker Sparebank, 2019 (refinansiering og varmeanlegg) | kr 1 500 000 | kr 1 365 455 | kr 30 391 | kr 1 335 064 |

Panterett pålydende kr 1 500 000,- i gnr. 91 bnr. 78 i Marker kommune. Bokført verdi på pantsatte eiendeler er kr 1 696 698,-

Kr 1 073 367,- av bokført gjeld forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

| | | |
|-------------|---------------------|--------------|
| Leder | Steinar Hansi Giske | Gamleveien 7 |
| Nestleder | Veronica Berger | Gamleveien 7 |
| Styremedlem | Kent Olsson | Gamleveien 7 |

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

| | | |
|------------|-----------------------|--------------|
| Varamedlem | Wenche Sollie | Gamleveien 5 |
| Varamedlem | Martha Tuflåt Thorsen | Gamleveien 5 |

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av borettslaget selv. Regnskapsfører er Kent Olsson. Borettslagets revisor var PricewaterhouseCoopers AS, men ble byttet til AS Revisjon i desember.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963070454, ligger i Ørje, Marker kommune og har adresse:

Gamleveien 5-7

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten er på 3819,6m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 91/78.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 2 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

VAKTMESTERTJENESTE

Brøyting, strøing og plenklipping foretas av Gjermund Syversen. Øvrige vaktmestertjenester utføres av Kurt Olsson (926 04 924) og Kent Olsson (932 38 874). Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

NØKLER/SKILT

Skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til Kent Olsson (932 38 874).

RENHOLD

Hver andelseier i borettslaget vasker fellesarealet/trappeoppgangen hver andre uke iht. ordensregler revidert 2018.

TV

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på Riks-TV eller bestiller TV gjennom fibernettet. Hver leilighet har minst en kontakt med signaler for det digitale bakkenettet.

Ingen må gjøre inngrep i tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i tv-anlegget.

TELEFONI

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på fasttelefon. Hver leilighet har minst en kontakt, som er klar til telefonabonnement.

INTERNETT

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på internett gjennom fasttelefon. Eller bestiller tilgang gjennom fibernettet, som er tilgjengelig for alle andelseiere.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Fortum Strøm AS leverer strøm til borettslaget.

FELLESANLEGG VARME OG VANN

Leilighetene blir varmet opp av varmepumpe plassert i hvert hus. Tilleggsstrøm er inkludert i husleien. Vannforbruket er også inkludert i husleien. Strømforbruk til varmtvann og leilighet betales av den enkelte andelseier.

Forbruk i 2023:

Elektrisitet i kr:

kr 95 569,-

Vann/kloakk og feieavgifter i kr:

kr 77 466,-

FELLESJELD

Borettslaget har låneavtale med Marker Sparebank med 7,65% rente.

OVERDRAGELSER

Det er 0 leilighet som byttet eier i løpet av 2023.

| Leilighet | Dato | Beløp | Kjøper |
|---------------------|------------|----------------|--------------------------|
| H0101, Gamleveien 5 | 01.09.2022 | Kr 1 418 000,- | Mina Berger |
| H0201, Gamleveien 5 | 01.02.2021 | Kr 900 000,- | William Westlie Gromholt |
| H0102, Gamleveien 5 | 05.02.2020 | Kr 1 450 000,- | Wenche Sollie |
| H0102, Gamleveien 7 | 09.07.2019 | Kr 1 180 000,- | Veronica Berger |
| H0202, Gamleveien 5 | 07.11.2018 | Kr 970 000,- | Martha Tufllåt Thorsen |
| H0101, Gamleveien 5 | 26.07.2018 | Kr 910 000,- | Katrine Dahl Holst |
| H0102, Gamleveien 7 | 22.06.2018 | Kr 1 075 000,- | Emilie Løken |

FORKJØPSRETT

For hver enkel bolig så blir fristen for å benytte sin forkjøpsrett kunngjort ved oppslag i trappeoppgangen i hvert hus ved salg.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 57443022. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i Gjensidige Forsikring AS på telefon 69 81 01 80.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikrings-selskapet en egenandel på kr 25 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS-INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD 2023

- Granli Rør AS byttet et rør i vaskerommet.

STYRETS ARBEID

Det er avholdt 1 styremøte i 2023.

ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD

Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 1 335 064,- som er en nedgang fra kr 1 365 455,- fra året før. Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,65%.

Litt om fremtiden

Styret har sett på hva behovet for vedlikehold i fremtiden, og vi har satt opp noen punkter:

| Tiltak | Stipulert kostnad |
|--|--|
| Bytte av vinduer og ytterdører. | Vedlikeholdsfrie vinduer Kr 1 815 000,- Trevinduer Kr 1 155 000,- |
| Bytte av inngangsdører til hver leilighet og eventuelt hybel. | Kr 330 000,- |
| Felles brannvarslingsanlegg for leilighetene og fellesarealer. | Kr 247 500,- |
| Bytte av rørstammer i begge byggene. | Kr 330 000,- (kun maling. Ikke innkassing) |
| Maling av byggene. | Kr 660 000,- |
| Brannstiger 8 stk. 4 stk med ryggvern. | Kr 297 000,- |
| | |
| | |
| | |
| Tiltakene er ikke indeksregulerte. | |

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

RESULTAT

Årets resultat på kr -199 219,- som kommer frem i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 utgjør kr -39 726,-.

INNEKTER

Leieinntektene i 2023 var totalt kr 484 907,- mot budsjettet kr 494 000,-. Dette er kr 9 093,- mindre enn budsjettet.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 575 874,- mot budsjettet kr 499 500,-. Dette er kr 76 374,- mer enn budsjettet. Faktura for vedlikehold av uteområdene for 2022 er mottatt og betalt i 2023, samt at mer utgifter til renter på lån og kommunale avgifter.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Ørje, 21.06.2024

I styret for AL Ørje borettslag

Steinar Hansi Giske /s/

Veronica Berger /s/

Kent Olsson /s/

Til generalforsamlingen i
Ørje Borettslag AL

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Storgata 5, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ørje Borettslag AL som viser et underskudd på kr 199 219. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

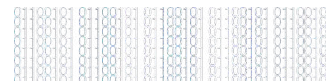
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Askim, 21. juni 2024
AS Revision

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Solberg, Jon Inge

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-350703

IP: 194.19.xxx.xxx

2024-06-21 19:53:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCTVL-4NUSH-8TEBT-5LV1Y-VQ1A4-5H6LD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Følgende dokument **PROTOKOLL FRA ORDINÆR
GENERALFORSAMLING I ØRJJE BORETTSLAG
2023** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 06.08.2024 06:28:44 (UTC)

Sollie, Wenche - 06.08.2024 10:19:06 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ØRJE BORETTSLAG - 2023

Ordinær generalforsamling avholdt 08.07.2024 – kl 17:00
Sted: Gamleveien 7, Ørje.

Til stede fra styret: Steinar H. Giske (styreleder)
Kent Olsson (styremedlem)
Wenche Sollie (varamedlem)

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Til møteleder ble valgt: Steinar H. Giske
Til sekretær ble valgt: Kent Olsson

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Antall fremmøtte med stemmerett: | - 3 - |
| Antall fremlagte fullmakter: | - 0 - |
| Totalt: | - 3 - |

Bemerkninger til innkallingen: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

Til å undertegne protokollen sammen med sekretæren ble valgt:

Wenche Sollie

Generalforsamlingen er erklært lovlig satt.

2. ÅRSBERETNING 2023

Vedtak: Årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP 2023

a. Godkjennelse av regnskap

Vedtak: Regnskapet for 2023, enstemmig godkjent.

b. Disponering av resultat

Vedtak: Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr -199 219,-. Underskuddet overføres egenkapital.

4. REVISJONSBERETNING

Vedtak: Revisjonsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

5. BUDSJETT 2024

Kommentar: Husleien ble økt med kr 500,- fra 01.01.2024. Det ble også bestemt at husleien økes fra 01.01.2025.

Vedtak: Budsjettet for 2024 og 2025 ble enstemmig godkjent.

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkommende saker.

7. VALG

Styrets leder for 1 år (2024/2025)

Vedtak:

på valg:

valgt ble:

Steinar Hansi Giske

Steinar Hansi Giske

Nestleder for 2 år (2024/2026)

Vedtak:

på valg:

valgt ble:

Veronica Berger

Wenche Sollie

Styremedlem for 2 år (2024/2026)

Vedtak:

på valg:

valgt ble:

Kent Olsson

Kent Olsson

Varamedlem for 1 år (2024/2025)

Vedtak:

på valg:

valgt ble:

Wenche Sollie

Veronica Berger

Varamedlem for 1 år (2024/2025)

Vedtak:

på valg:

valgt ble:

Martha Thorsen

Jonas D. Jacobsen

Referent/sekretær

Wenche Sollie

ØRJE BORETTSLAG AL
Gamleveien 7

1870 Ørje

Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANNUITET, kontonr: 1050.19.24771

Dato: 29.11.2023

| | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| Opprinnelige lånebeløp: | 1 500 000 | Lånebeløp: | 1 337 446,37 | Låneform: | Annuitet |
| Rentesats: | 7,150% | Effektiv rente: | 7,460% | Renteberegning: | Etterskudd |
| Utbetalingsdato: | 22.04.2023 | Løpetid: | 16 år 4 mnd | Innfrielses dato: | 06.03.2040 |
| Terminlengde: | 1 mnd | Terminbeløp: | 11 652 | Terminomk.: | 50 |
| | | | | Kapitalisering: | Ved forfall |
| | | | | Første forfall: | 06.12.2023 |

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

| Dato | Beskrivelse | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Avdrag | Saldo |
|-------------------|---|---------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|
| | Totalsum | 2 284 659,37 | 937 413 | 9 800 | 1 337 446,37 | |
| 28.11.2023 | Ny ordinær rentesats : 7,150 % | | | | | |
| 06.12.2023 | Innbetaling | 13 957 | 11 525 | 50 | 2 382 | 1 335 064,37 |
| 07.12.2023 | Ny ordinær rentesats : 7,150 % | | | | | |
| 07.12.2023 | Endring av terminbeløpet til kr 11.596 (renter og avdrag) | | | | | |
| 31.12.2023 | Årssum | 13 957 | 11 525 | 50 | 2 382 | 1 335 064,37 |
| 06.01.2024 | Innbetaling | 11 646 | 8 104 | 50 | 3 492 | 1 331 572,37 |
| 06.02.2024 | Innbetaling | 11 646 | 8 064 | 50 | 3 532 | 1 328 040,37 |
| 06.03.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 524 | 50 | 4 072 | 1 323 968,37 |
| 06.04.2024 | Innbetaling | 11 646 | 8 018 | 50 | 3 578 | 1 320 390,37 |
| 06.05.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 738 | 50 | 3 858 | 1 316 532,37 |
| 06.06.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 973 | 50 | 3 623 | 1 312 909,37 |
| 06.07.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 695 | 50 | 3 901 | 1 309 008,37 |
| 06.08.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 927 | 50 | 3 669 | 1 305 339,37 |
| 06.09.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 905 | 50 | 3 691 | 1 301 648,37 |
| 06.10.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 629 | 50 | 3 967 | 1 297 681,37 |
| 06.11.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 858 | 50 | 3 738 | 1 293 943,37 |
| 06.12.2024 | Innbetaling | 11 646 | 7 584 | 50 | 4 012 | 1 289 931,37 |
| 31.12.2024 | Årssum | 139 752 | 94 019 | 600 | 45 133 | 1 289 931,37 |
| 06.01.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 815 | 50 | 3 781 | 1 286 150,37 |
| 06.02.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 810 | 50 | 3 786 | 1 282 364,37 |
| 06.03.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 034 | 50 | 4 562 | 1 277 802,37 |
| 06.04.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 760 | 50 | 3 836 | 1 273 966,37 |

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|
| 06.05.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 486 | 50 | 4 110 | 1 269 856,37 |
| 06.06.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 712 | 50 | 3 884 | 1 265 972,37 |
| 06.07.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 439 | 50 | 4 157 | 1 261 815,37 |
| 06.08.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 663 | 50 | 3 933 | 1 257 882,37 |
| 06.09.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 639 | 50 | 3 957 | 1 253 925,37 |
| 06.10.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 369 | 50 | 4 227 | 1 249 698,37 |
| 06.11.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 588 | 50 | 4 008 | 1 245 690,37 |
| 06.12.2025 | Innbetaling | 11 646 | 7 321 | 50 | 4 275 | 1 241 415,37 |
| 31.12.2025 | Årssum | 139 752 | 90 636 | 600 | 48 516 | 1 241 415,37 |
| 31.12.2026 | Årssum | 139 752 | 87 071 | 600 | 52 081 | 1 189 334,37 |
| 31.12.2027 | Årssum | 139 752 | 83 222 | 600 | 55 930 | 1 133 404,37 |
| 31.12.2028 | Årssum | 139 752 | 79 115 | 600 | 60 037 | 1 073 367,37 |
| 31.12.2029 | Årssum | 139 752 | 74 637 | 600 | 64 515 | 1 008 852,37 |
| 31.12.2030 | Årssum | 139 752 | 69 887 | 600 | 69 265 | 939 587,37 |
| 31.12.2031 | Årssum | 139 752 | 64 768 | 600 | 74 384 | 865 203,37 |
| 31.12.2032 | Årssum | 139 752 | 59 293 | 600 | 79 859 | 785 344,37 |
| 31.12.2033 | Årssum | 139 752 | 53 360 | 600 | 85 792 | 699 552,37 |
| 31.12.2034 | Årssum | 139 752 | 47 032 | 600 | 92 120 | 607 432,37 |
| 31.12.2035 | Årssum | 139 752 | 40 226 | 600 | 98 926 | 508 506,37 |
| 31.12.2036 | Årssum | 139 752 | 32 931 | 600 | 106 221 | 402 285,37 |
| 31.12.2037 | Årssum | 139 752 | 25 062 | 600 | 114 090 | 288 195,37 |
| 31.12.2038 | Årssum | 139 752 | 16 637 | 600 | 122 515 | 165 680,37 |
| 31.12.2039 | Årssum | 139 752 | 7 584 | 600 | 131 568 | 34 112,37 |
| 31.12.2040 | Årssum | 34 670,37 | 408 | 150 | 34 112,37 | 0 |
| 06.03.2040 | Totalsum | 2 284 659,37 | 937 413 | 9 800 | 1 337 446,37 | 0 |



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

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamleveien 5
1870 ØRJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@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