



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Trollsundveien 7, 1870 ØRJE

**Murgården - Et unik vakkert,  
veldrevet og velholdt landemerke  
av et kombinasjonsbygg med  
leiligheter og næring i 1.etg.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 19 900 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 4 98 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 20 398 240,-
<b>Selger:</b>	Astrid Helen Bunes Else Karin Bunes
<b>Salgsobjekt:</b>	Kombinasjonslokale
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1914
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	
<b>Tomtstr.:</b>	2759 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 90, bnr. 77 Gnr. 90, bnr. 111
<b>Oppdragsnr.:</b>	1107240167

## Et unik vakkert, veldrevet og velholdt landemerke av et kombinansjonsbygg

Velkommen til Murgården i Ørje sentrum!

Murgården er et innholdsrikt kombinasjonsbygg som med sin høyde og flotte teglfasade danner et blikkfang i Storgata.

Forretningsgården er oppført i 1914 i tre etasjer med kjeller og innredet loftsetasje og inneholder til sammen 12 leiligheter/hybelleiligheter, 2 forretningslokaler i 1. etasje og tidligere pub i del av kjelleretasje. Bygget er tidligere noe tilbygd, senest i ca. 1970. Modernisert kontinuerlig fra og med 2013 og fram til dags dato. Leilighetene fremstår i stor grad i god oppgradert stand.

En eldre garasje er oppført på tomten. På eiendommen gnr 90, bnr 111 er det plassert en uisolert 106 kvm stor dobbelgarasje oppført i 1995. Tomten gir gode muligheter for videre utvikling.

Selger er også eier av gnr. 90, bnr 327. En ubebygd tilstøtende tomt, 1633,7 kvm stor som kan være aktuell å selge i tillegg.

Meget fin og synlig beliggenhet i Storgata i Ørje.



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	44
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84





SAMVIRKELAGET  
BRUKTBUTIKK

37

1914

Et innholdsrikt kombinasjonsbygg i Ørje sentrum, med teglfasade og oppført i sveitserstil.





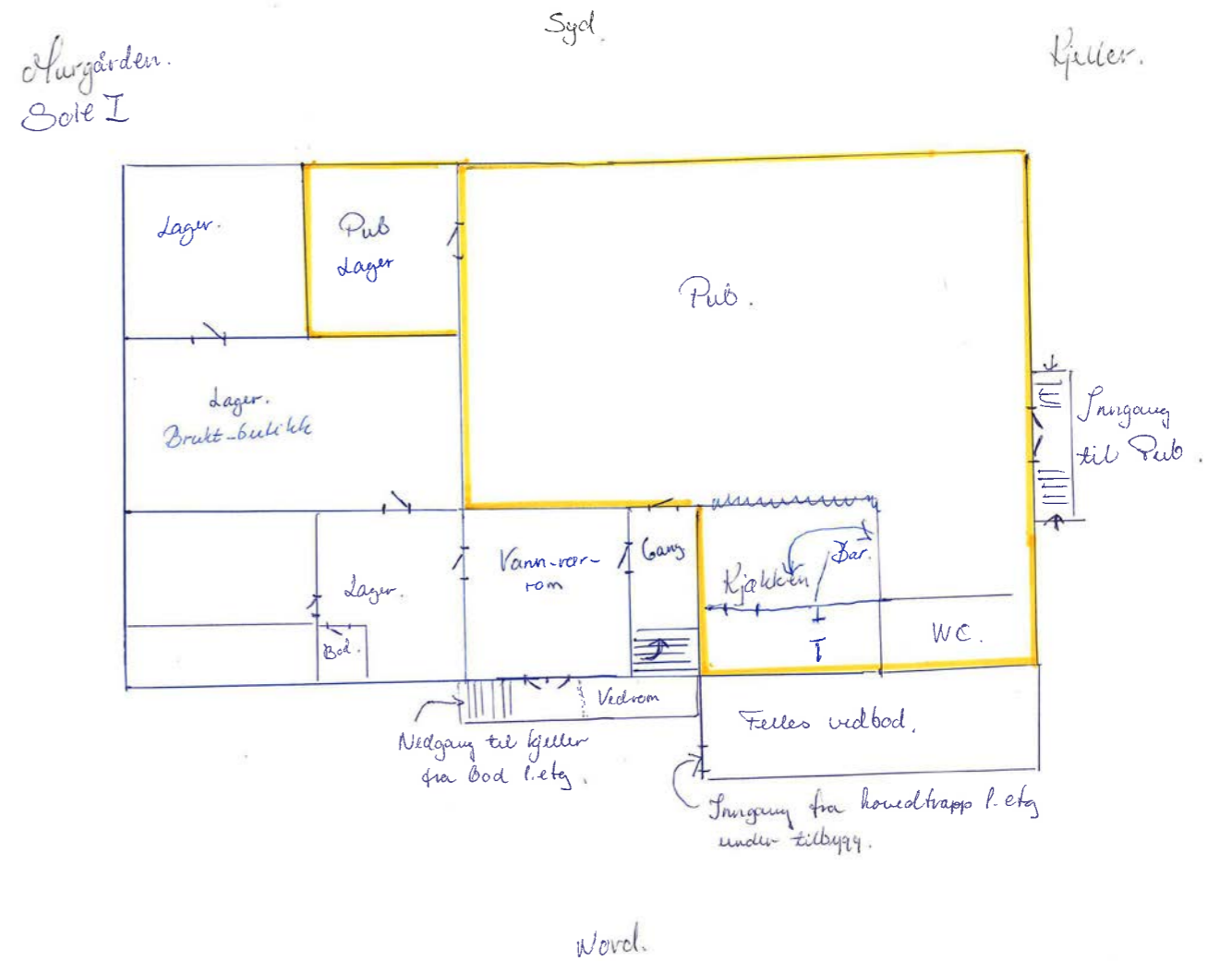
1914

Den imponerende murgården ble oppført i 1914.

OSBÆK & CO



# Plantegninger



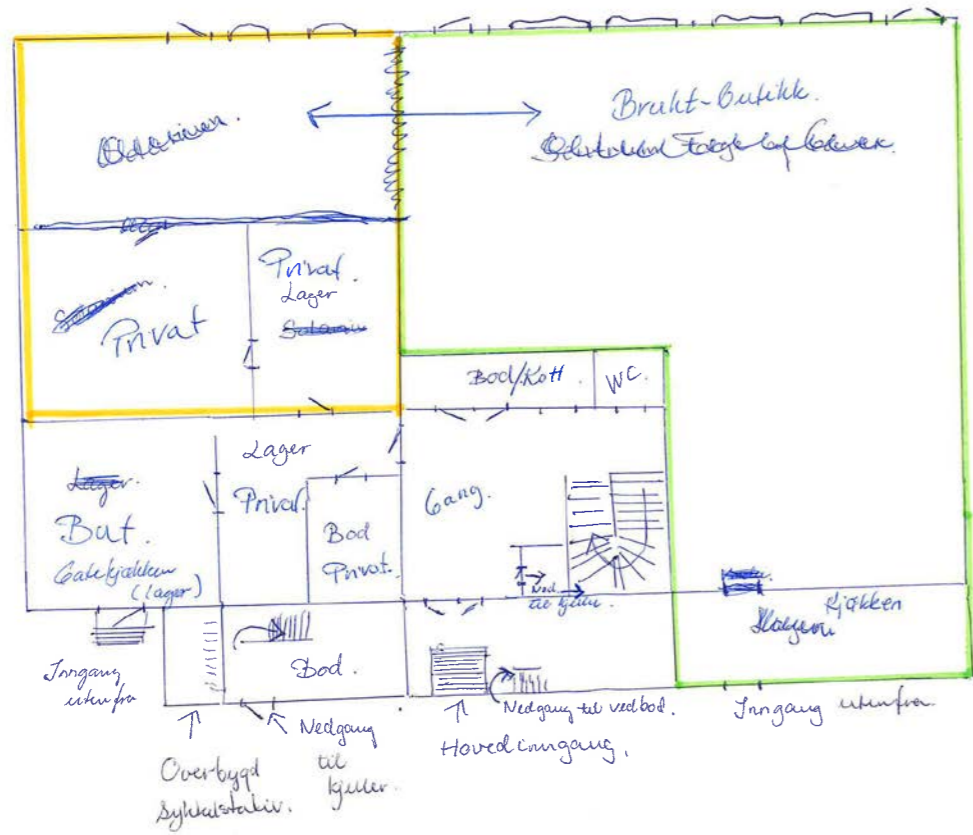


Murgården 1. etg.  
Sole I

Storgata.

1. etg.

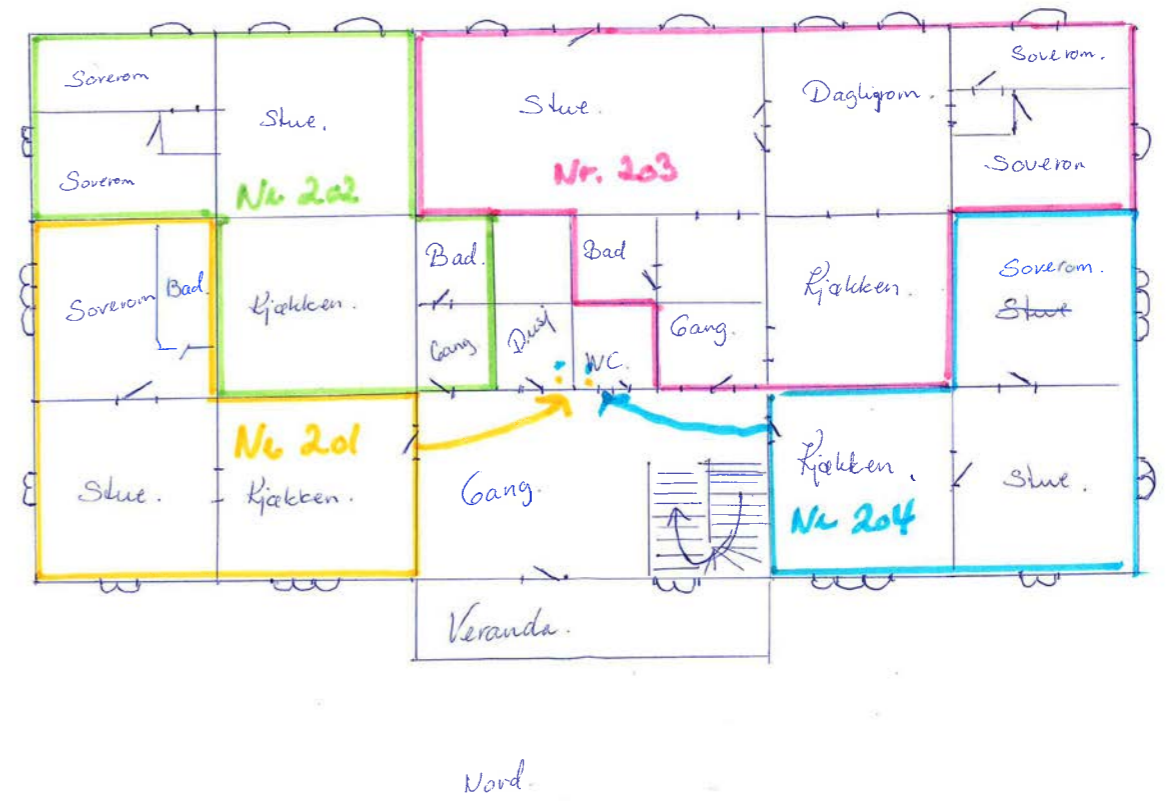
Grense  
til  
Sole II



Murgården.

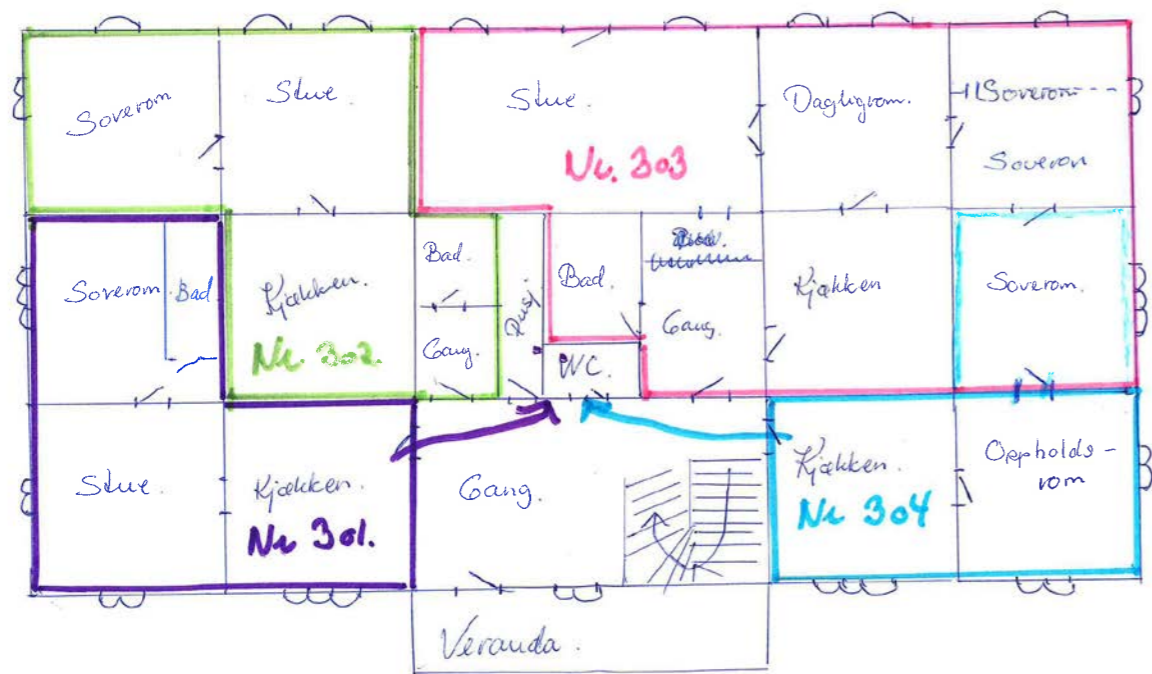
Syd.

2 etg



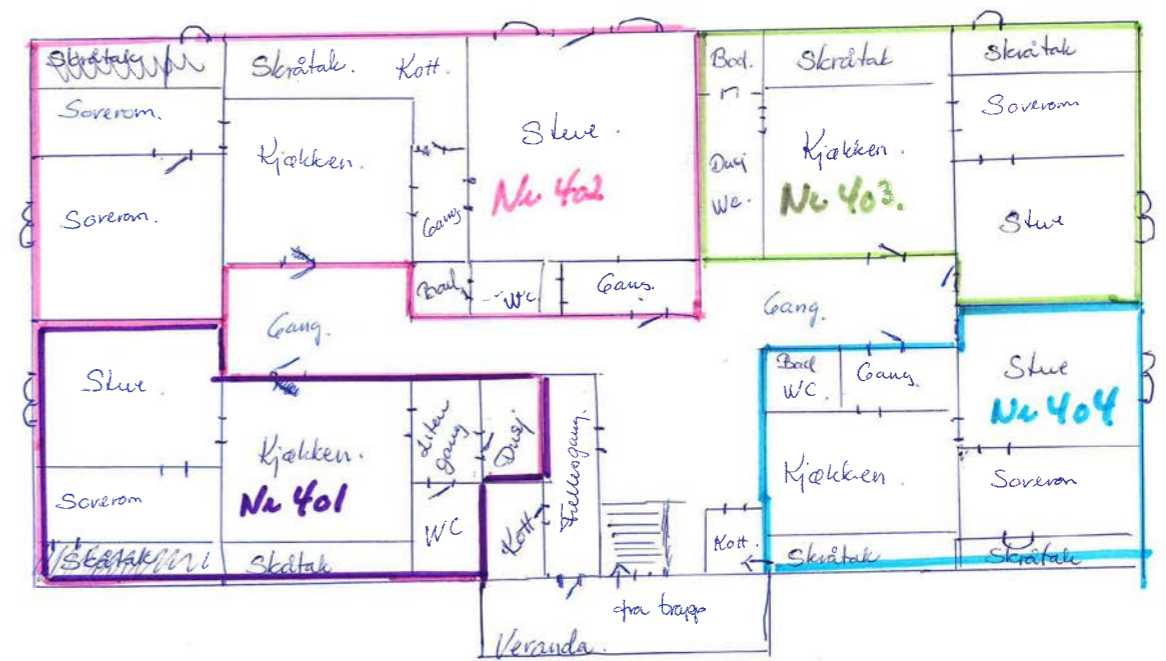


Flurgården. Syd. 3 etg.



Nord.

Flurgården. Syd. 4 etg.



Nord





Stort næringslokale i 1. etasje som leies ut og benyttes som bruktbuikk.





Kjelleren ble tidligere benyttet som bar, med står pt. uten leiekontrakt.





Trapperom i 2. etasje.



Trapperom/hall i 1. etasje.























Bad i forskjellige leiligheter i bygget, av varierende standard.





# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealbeskrivelse

Kombinasjonslokale

Bruttoareal BTA

Kjeller: 433 kvm

1. etasje: 433 kvm
2. etasje: 325 kvm
3. etasje: 325 kvm
4. etasje: 250 kvm

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 398 kvm

1. etasje: 401 kvm
2. etasje: 294 kvm
3. etasje: 294 kvm
4. etasje: 239 kvm

### Ikke målbare arealer

BTA arealer er målt opp på stedet, og BRA er beregnet med utgangspunkt i veggtykkelser. 4. etasje er krevende å måle opp nøyaktig, og arealene er stipulert av takstmannen og må anses som et cirka-areal.

Takhøyde i kjellerrom er målt hhv cirka 2.26 meter og 2.33 meter. Takhøyde i butikklokale 1. etasje = cirka 2.97 meter. Takhøyder i leiligheter i 2. og 3. etasje er målt til hhv = cirka 2.89 meter og cirka 2.95 meter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2759 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er fordelt på to Gårds- og bruksnummer, herunder:

Gnr. 90 Bnr. 77 er på ca. 1 729,8 kvm.

Gnr. 90 Bnr. 111 er på ca. 1030,5 kvm ihht. matrikkelen.

Tomten er beliggende helt vest i kvartalet Storgata, Trollundveien og Nesveien og strekker seg fra Storgata og nordover i kvartalet mellom Storgata og Trollundveien. Eiendommen har gode adkomstforhold, beliggende inntil veier og har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Den nordligste delen utgjør gnr 90, bnr 111 som er opparbeidet med grøntarealer.

Selger er også eier av gnr. 90, bnr 327. En ubebygget tilstøtende tomt, 1633,7 kvm stor som kan være aktuell å selge i tillegg.

Adkomst til romslig, asfaltert parkeringsplass fra Trollundveien. Fra parkeringsplassene er det adkomst til hovedinngang til forretningsgårdens leiligheter og til næringslokaler i 1. etasje og til eldre garasjebygg og nyere garasjebygg beliggende på gnr 90, bnr 111.

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Storgata i Ørje sentrum. Bygningen ligger høyt og fritt og fremstår som et signalbygg for det koselige handelssentrummet i Ørje. Det er gangavstand til skole, barnehage, offentlig transport, butikker og bygdekino, for å nevne noe. Ørje ligger ved Haldenvassdraget og er kjent for sine historiske sluser og aktive dampbåtmiljø.

Hvert år i slutten av juni arrangeres det Slusefestival på kanalmuseets område, og i begynnelsen av august arrangeres Kanallekene. Slusene er plassert mellom Rødenessjøen og Øymarksjøen, som byr på fine tur- og rekreasjonsområder. Et besøk til kanalmuseet og Galleriet på Ørje Brug er ellers å anbefale.

Boligen ligger også nær flott natur med muligheter for fiske og fine fotturer. Ca. 35 km fra Ørje inn i Sverige, finner du Stora Lee, som er en grensesjø med 365 små og store øyer og usjenerte strender. Stora Lee er en del av Dalslands kanal og et eldorado for kanopadlere og båtfolk.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Prix. Ørje sentrum byr dessuten på et utvalg av butikker og kafeer. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen kun 15 minutter i bil fra Töcksfors som har spennende grensehandel og et rikt utvalg av servicetilbud.

Askimtorget i Askim sentrum er et av de mest komplette kjøpesenter i Indre Østfold, og på Slitu, ca. 25 min unna, er det handelssenter med bl.a. McDonald's, Obs!, Cubus og Mester Grønn, samt Biltema, Thansen og jem & fix.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ved å benytte bil fra eiendommen tar det ca. 15 min til Töcksfors, 23 min til Mysen, 32 min til Askim, 63 min til Sarpsborg og 1 time og 16 min til Oslo.

Fra eiendommen er det gangavstand til Marker barne- og ungdomsskole. Videregående skole finnes blant annet i Eidsberg (Mysen videregående skole) og Askim (Askim videregående skole). Det er også

gangavstand til Trollhaugen barnehage som ligger rett ved eiendommen. Kommunen har til sammen fire barnehager.

### Adkomst

Offentlige adkomster fra hhv Storgata og Trollundveien.

Eiendommen gnr 90, bnr 111 har adkomst til garasjebygg fra gnr 90, bnr 77.

### Bebyggelsen

Området består i dag av sentrumbebyggelse med for det meste kombinerte forretnings- og leilighetsbygg.

### Bygningssakkyndig

Anne Borger Mysen

### Type takst

Verdi-/lånetakst

### Byggemåte

Fundament og yttervegger: Bygget er antatt fundamentert på fast grunn, med dels gråstein og dels betongsåle. Grunnmur har blokker, dels betong med antatt sparestein og dels leca. Etasjeskillere har stubbloft med leirfyll. Det er opplyst om at en del leirfyll er fjernet og erstattet med ny isolasjon. Nyere bjelkelag i tilbygget del 1. etasje. Dels støpt dekke. Yttervegger av tegl, dels med noe leirfyll. Yttervegger er for det meste etterisolert med mineralull ifølge mottatte opplysninger; gjelder for mange av leilighetene. Uisolert bindingsverk med stående kledning i utvendig bod mot nord. Nedre del av fasade mot nord har malt overflate. Mursteiner er dels overflatebehandlet rundt vinduer og i etasjeskille. Avskallinger/frostsprenninger i teglstein.



#### Dører og vinduer:

Dels dører i stål og dels aluminiumsdører med glassfelt. Butikklokalet har nyere dør (publikumsinngang) med glassfelt og fast sidefelt. Nyere ytterdører med glassfelt til franske balkonger/ balkonger. Dør i tre med riflet glass til cafélokalet. Enkelte dører har beskyttelse med baldakiner. Nyere vinduer i 2. 3. og 4. etasje og nyere takvinduer, dels tre-lags glass, dels isolerglass. Mange av vinduene er skiftet siste 5 år. Vinduer i leilighetene har innvendige persienner. Dobbelte vinduer i bakrom butikklokalet. Glass i vinduer butikklokale/café skiftet senere år. Markiser foran vinduer forretningslokale og café. Eldre kjellervinduer, dels med gitter.

#### Tak:

Saltak/mansardtak med 6 arker, dels pulttak og dels flatt tak. Hovedtekkingsmateriale er korrugerte plater. Nyere takteking og papp på hovedtak mot nord. Nyere papptekking på flatt tak. Det er opplyst om nyere takrenner og taknedløp. Takrenner har varmekabler. Sålbenker under vinduer er beslåtte. Snøfangere. Beslåtte kappebord. Beslåtte pipehatter.

#### Balkonger:

Tre franske balkonger mot syd. Felles balkonger i 2., 3. og 4. etasje, dels overbygde med utganger fra trapperom og med gulv i tre og rekkverk i smijern. Forbindelse til flatt yttertak i 2. etasje med grind. Det er montert rekkverk på flatt yttertak.

#### Innhold

Forretningsgården er oppført i 1914 i tre etasjer med kjeller og innredet loftsetasje og inneholder til sammen 12 leiligheter/hybelleiligheter, 2

forretningslokaler i 1. etasje og tidligere pubvirksomhet i del av kjelleretasje. En eldre garasje er oppført på tomten. På eiendommen gnr 90, bnr 111 er plassert en uisolert dobbelgarasje oppført i 1995.

Kjeller: Kjellerlokale/tidligere pub, wc, teknisk rom og boder/lager.

1. etasje: Butikklokale, lager, boder, trappegang og wc.

2. etasje: 3 leiligheter, 1 hybel, gang, felles wc og dusj med tilkomst fra gang.

3. etasje: 3 leiligheter, 1 hybel, trappegang, wc og dusjrom.

4. etasje: 4 leiligheter/hybler ned wc/dusjbad.

#### Standard

Innvendige overflater gulv Vinylbelegg og laminatparkett i leilighetene. For det meste belegg på gulv våtrom, noen baderom har fliser på gulv. Butikklokale har vinylbelegg og café har gulv i tre. Tidligere pub i kjeller har dels belegg og dels fliser på gulv. Trapperom har dels vinylbelegg og dels laminatparkett.

#### Innvendige overflater vegger

Vegger har paneler, tapeter og malte plater. Våtromstapet, baderomsplater og fliser på våtrom. Malte plater og malt stria vegger i 1. etasje og noe malte fliser i café. Trapperom har malte plater og malt panel.

#### Innvendige overflater himling

Himlinger har paneler og malte plater, MDF-plater.

Perforerte plater i forretningslokalet.

#### Kjøkkeninnredning

For det meste hvite, glatte kjøkkeninnredninger med laminerte benkeplater. Én kjøkkeninnredning i høyglanset utførelse. Enkelte kjøkkeninnredninger har stålbenkeslag. Laminerte benkeplater. Det er montert beskyttelse over benkeplater; fliser eller annen belegning. Det er montert benkeberedere i kjøkkenbenker.

#### Sanitær

Kjeller: 2 WC og 1 pissoar tilhører pub-lokalet og servanter. 300 liters varmtvannsbereder (felles for enkelte enheter). Eldre og dels defekte/demontert VVS-utstyr.

1. etasje: WC og servant i tilknytning til forretningslokalene. Skyllkummer i stål og separate VV-beredere.

2. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsbereder på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/tørketromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Baderomsinnredninger. 3. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsberedere på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/ tørketromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Baderomsinnredninger. 4. 4 WC herav ett veggmontert, 4 servanter og 4 dusjer; herav 1 med dusjvegg og ellers med forheng. Enkelte vaskemaskiner/tørketromler i kjøkken. Underskap til servant i én leilighet.

De fleste leiligheter har garderobereskap; enkelte

leiligheter har skyvedørsgarderobe. Felles skyvedørsgarderobe i fellesareal 4. etasje.

Det bemerkes at forretningsgården er lite handikappvennlig og uten heis. Næringslokalene har noe varierende standard og er dels noe utidsmessige og enkle. De fleste leilighetene har gjennomgått standardforbedringer siste 10 år. Det må bemerkes at én av leilighetene har generelt lav standard. 2 av leilighetene har noe dårlig standard på våtrommet, og de 2 hybelleilighetene har WC og dusjrom på «gangen».

#### Parkering

Romslig, asfaltert parkeringsplass på baksiden av bygget, samt to frittstående garasjer på eiendommen.

#### Diverse

Trafostasjon er plassert på eiendommen gnr 90, bnr 111.

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

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepaneler i himlinger trapperom. Våtrom har stråleovner på vegg eller varmekabler i gulv. Varmepumpe til butikklokale tilhører leietaker og er ikke medtatt. De fleste leiligheter har ovn for fast brensel med glassfelt.

Brann- og feiervesen har kontrollert piper, ildsteder



og brann/rømningsforhold. Eier har opplyst om at avvik ikke foreligger. Dokumentasjon ikke forelagt.

#### Energikarakter

Ikke angitt

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 19 900 000

#### Kommunale avgifter

Kr 155 929

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og ifm. forbruk.

De kommunale avgiftene inkl: vann, avløp og feiing.

#### Eiendomsskatt

Kr 8 278

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Marker kommune.

Oppgitt eiendomsskatt er for Bnr. 77. Det kan komme ytterligere avgifter for Bnr. 111.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 77 i Marker

kommune.Gårdsnummer 90, bruksnummer 111 i Marker kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/90/77:

18.02.1999 - Dokumentnr: 813 - Jordskifte Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1911 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3122 Gnr:90 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1008683 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2292721 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3013 Gnr:90 Bnr:79 Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 834799 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:77

13.08.1925 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3122 Gnr:90 Bnr:52

27.10.2017 - Dokumentnr: 1196023 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3122 Gnr:90 Bnr:327

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1098838 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 834025 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:111

05.10.2011 - Dokumentnr: 806234 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:90 Bnr:42 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

3122/90/111:

18.02.1999 - Dokumentnr: 813 - Jordskifte Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1911 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3122 Gnr:90 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1008683 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:77 Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2292721 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:79 Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 834799 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:77

13.08.1925 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3122 Gnr:90 Bnr:52

27.10.2017 - Dokumentnr: 1196023 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3122 Gnr:90 Bnr:327 Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1098838 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 834025 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:111

05.10.2011 - Dokumentnr: 806234 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:90 Bnr:42 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen, omnummering ifm. kommuneendringer, jordskiftesak ifm. eiendomsgrenser i Østfold jordskifterett, sammenslåing av eiendommer og bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger som går over eiendommen.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det verken foreligger



ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget, men at dette er byggemeldt.

Følgende dokumenter foreligger hos kommunen:

- Søknad for ombygging av konstruksjon i 1. etasje, med godkjenning 19.04.1961. Tegninger er datert 22.10.1960 og 12.01.1961.

- Byggeanmeldelse for nybygging på eiendommen Gnr. 90 Bnr. 77 og 79. Bygningen oppføres i nabodelet og langd gavlen på eksisterende murbygg og benyttes som forretningslokale. Datert 13.04.1961.

- Søknad om godkjenning av lagertilbygg på eiendommen, datert 26.04.1977.

- Godkjenning for tilbygg av skur/uthus på sentrumsgård, datert 21.08.2008.

- Melding om politisk vedlagt - takoverbygg på uteservering for Slusekjelleren Pub, datert 15.04.2011. Dette var en midlertidig brukstillatelse med varighet til 01.09.2013 for takoverbygget.

Det er registret 12 boenheter på eiendommen i følge matrikkelen. Fire i etasje 2, fire i etasje 3 og fire i etasje 4.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har offentlig adkomst fra Storgata og Trollsundveien.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Det vil komme pålegg fra kommunen om å sanere avløp i forbindelse med sanering av hovedledningsnett i Storgata. Oppstart er ukjent. Kostnader tilkommer ny eier.

Ledningsnett vann, spillvann og overvann ligger med fall retning vest mot øst mellom Trollsundveien 12 og Trollsundveien 6.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommene er regulert til kombinert formål bolig og forretning, kjørevei, gang-og sykkelvei og parkeringsformål i reguleringsplan for E-18 gjennom Ørje.

Eiendommen er i kommuneplanen for Marker kommune avsatt til nåværende tettbebyggelse. 2005-2017.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Ørje avsatt til nåværende senterområde og nåværende viktig ledd i kommunikasjonssystemet. 2007-2019.

Eiendommen ligger i et område som er merket som en kulturlokalitet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

#### **Legalpant**

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

## **Kontraksgrunnlag**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller  
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for

eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

#### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **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**

19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

497 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 900 000,00))

498 240,- (Omkostninger totalt)

20 398 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 498 240

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.000,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

#### **Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

27.08.2024





# 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**



## Innledning

### Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status
<a href="http://www.seeiendom.no">www.seeiendom.no</a>			Innhentet
Leiekontrakter	Datert, hhv 2018, 2021, 2022, 2023 og udatert		Fremvist
Reguleringsplan m/ Reguleringsbestemmelser til Ørje sentrum/E-18 Kommunedelplan Ørje 2007-2019	Datert, 06.08.1986		Innhentet
Utskrift av hovedbok	Datert 01.11.2023	Fom 01.01.2023 tom 30.09.2023	Fremvist
Leieinntekter, sammendr.		2 sider	Fremvist
Opplysninger om leiligheter		6 sider	Fremvist
Forsikringsavtale	Utstedt, 02.01.2023		Fremvist
Tidligere takst			Innhentet
Beskrivelse av renoveringer		4 sider	Fremvist
Marker kommune, teknisk			Innhentet

### Generell informasjon

#### Beskrivelse av eiendommen

<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc):</b>	Markedsverdi ved omsetning slik eiendommen fremstår ved befaringen.
<b>Kunde:</b>	Else Karin Bunes og Helen Bunes E-post: <a href="mailto:Elsebunes@gmail.com">Elsebunes@gmail.com</a> astridbunes@gmail.com
<b>Formålet med oppdraget:</b>	Formålet med taksten er å ansette normal markedsverdi på eiendommen.
<b>Befaring/til stede:</b>	Befaringsdato: 06.11.2023 Helen Bunes Anne Borger Mysen, siv ing/takstmann medlem Norsk takst
<b>Forutsetninger:</b>	Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Verditaksten gir ingen teknisk dyptgående kontroll av bygningene. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. NS 3451 og NS 3940 er lagt til grunn.

For det meste er bruttoarealer (BTA) er oppmålt på stedet, og bruksarealer (BRA) er beregnet ut fra dette.

Det er laget en noe forenklet bygningsteknisk beskrivelse av bygningsmassen.

Vi gjør oppmerksom på at feil, skader, avvik ikke er beskrevet i detalj, men er medtatt som fradrag i verdiberegningen. I teknisk verddivurdering er lagt til grunn generelle levetidsbetraktninger for de ulike bygningskomponentene.

Taksten omhandler ikke inventar/løsøre som ikke er å regne som en del av bygningsmassen.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne vært oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmann/bygningssakkyndig. Oppmåling av og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon.

Bygningene har svakheter/mangler i forhold til dagens regelverk, da de er oppført iht gjeldende krav på oppføringstidspunkt og tilbyggingsårene. Og produkter er utviklet til bedre kvaliteter over tid slik som f. eks



isolering, tetthet ol. Det kan også være skjulte svakheter/feil i konstruksjonene som ikke kan oppdages uten åpning/avdekking av konstruksjonene. Det er ikke opplyst om pålegg/påbud fra offentlig myndighet eller andre svakheter, utover de som er omtalt i rapporten. Generelt før dette avklares ved eventuell overdragelse.

## Beskrivelse eiendommen

---

### Eiendomsinformasjon

---

<b>Type eiendom:</b>	Forretningsgård og 2 separate garasjebygg
<b>Adkomst:</b>	Offentlige adkomster fra hhv Storgata og Trollsundveien. Eiendommen gnr 90, bnr 111 har adkomst til garasjebygg fra gnr 90, bnr 77.
<b>Vann:</b>	Kommunalt vann
<b>Avløp:</b>	Kommunalt avløp
<b>Regulering:</b>	Eiendommene er regulert til kombinert formål bolig og forretning og parkeringsformål.

### Matikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3014 Indre Østfold - gnr 90, bnr 77 og 111
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 729,8 m <sup>2</sup> og 1030,5 (gnr 90, bnr 111) iht matrikkelen
<b>Hjemmelshaver:</b>	Else Karin Bunes og Helen Bunes
<b>Adresse:</b>	Trollsundveien 7 og Storgata 35, 37, 39 og 41, 1870 Ørje

### Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse:</b>	Tomten har gangadkomster fra fortausarealer i Storgaten, til kjellerarealer fra Trollsundveien. Adkomst til romslig, asfaltert parkeringsplass fra Trollsundveien. Fra
----------------------------	--

parkeringsplassene er det adkomster til hovedinngang til forretningsgårdens leiligheter og til næringslokaler i 1. etasje og til eldre garasjebygg og nyere garasjebygg beliggende på gnr 90, bnr 111.

<b>Tomtens beskaffenhet:</b>	Tomten er beliggende helt vest i kvartalet Storgata, Trollsundveien og Nesveien og strekker seg fra Storgata og nordover i kvartalet mellom Storgata og Trollsundveien. Eiendommen har gode adkomstforhold, beliggende inntil veier og har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Den nordligste delen utgjør gnr 90, bnr 111 som er opparbeidet med grøntarealer.
------------------------------	---

<b>Miljø og forurensing:</b>	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens eller tidligere virksomhet skal ha medført forurensing i grunnen. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter eventuelle forurensinger er ikke vurdert i forbindelse med avholdelsen av taksten. Trafostasjon er plassert på eiendommen gnr 90, bnr 111.
------------------------------	---

### Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Områdene rundt:</b>	Området er beliggende inntil Storgata i Ørje sentrum. Et nytt leilighetsbygg er under oppføring på sørsiden av Storgata og det foregår flere utviklinger i området. Området består i dag av sentrumbebyggelse med for det meste kombinerte forretnings- og leilighetsbygg.
------------------------	--

<b>Parkering:</b>	Det er noe parkeringsmuligheter i området både på nord- og sydsiden av Storgata, og større parkeringsarealer i tilknytning til Marker Rådhus.
-------------------	---



## Bygninger på eiendommen

### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1914, tilbygd i flere omganger, senest cirka 1970

**Anvendelse:** Kjeller: Ett rom benyttes av butikklokale. 1. etasje. Kjeller står for tiden ledig.

1. etasje: Ett butikklokale og ett serveringslokale leies ut. 2. etasje: 2 leiligheter og 1 hybelleilighet leies ut, og 1 leilighet er for tiden ledig. 3. etasje: 3 leiligheter og 1 hybelleilighet leies ut. 4. etasje: 4 leiligheter/hybelleiligheter leies ut.

**Modernisering:** Modernisert kontinuerlig fom 2013 og fram til dags dato.

### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	433	398	
1. etasje	433	401	
2. etasje	325	294	
3. etasje	325	294	
4. etasje	250	239	
<b>Sum bygning</b>	<b>1766</b>	<b>1626</b>	

### Kommentar arealer

BTA arealer er målt opp på stedet, og BRA er beregnet med utgangspunkt i veggtykkelser. 4. etasje er krevende å måle opp nøyaktig, og arealene er stipulert av takstmannen og må anses som et cirka-areal.

Takhøyde i kjellerrom er målt hhv cirka 2.26 meter og 2.33 meter Takhøyde i butikklokale 1. etasje = cirka 2.97 meter. Takhøyder i leiligheter i 2. og 3. etasje er målt til hhv = cirka 2.89 meter og cirka 2.95 meter.

## Konstruksjoner og innvendige forhold

### Forretningsgård

Det er laget en noe forenklet bygningsteknisk beskrivelse av bygningsmassen. Det bemerkes for orden skyld at dette ikke er en tilstandsanalyse.

### Drenering

Antatt drenering fra byggeår og tilbyggingsårene.

### Grunn og fundamenter

Antatt fundamentert på fast grunn – noe fjell i området.

Antatt dels gråstein og dels betongsåle.

### Grunnmurkonstruksjon

Grunnmur har blokker, dels betong med antatt sparestein og dels leca.

### Ytterveggkonstruksjon/fasader

Yttervegger av tegl, dels med noe leirfyll. Yttervegger er for det meste etterisolert med mineralull ifølge mottatte opplysninger; gjelder for mange av leilighetene. Uisolert bindingsverk med stående kledning i utvendig bod mot nord. Nedre del av fasade mot nord har malt overflate. Mursteiner er dels overflatebehandlet rundt vinduer og i etasjeskille. Avskallinger/frostsprenninger i teglstein.

### Utvendige dører og vinduer

Dels dører i stål og dels aluminiumsdører med glassfelt. Butikklokalet har nyere dør (publikumsinngang) med glassfelt og fast sidefelt.

Nyere ytterdører med glassfelt til franske balkonger/balkonger. Dør i tre med riflet glass til cafélokalet. Enkelte dører har beskyttelse med baldakiner.

Nyere vinduer i 2. 3. og 4. etasje og nyere takvinduer, dels tre-lags glass, dels isolerglass.

Mange av vinduene er skiftet siste 5 år. Vinduer i leilighetene har innvendige persiener.

Dobbelte vinduer i bakrom butikklokalet.

Glass i vinduer butikklokale/café skiftet senere år. Markiser foran vinduer forretningslokale og café. Eldre kjellervinduer, dels med gitter.

### Takkonstruksjon, takteking, renner, nedløp og beslag

Saltak/mansardtak med 6 arker, dels pulttak og dels flatt tak. Hovedtekkingsmateriale er korrugerte plater. Nyere takteking og papp på hovedtak mot nord. Nyere papptekking på flatt tak. Det er opplyst om nyere takrenner og taknedløp. Takrenner har varmekabler. Sålbenker under vinduer er beslåtte. Snøfangere. Beslåtte kappebord. Beslåtte pipehatter.

### Balkonger

Tre franske balkonger mot syd. Felles balkonger i 2., 3. og 4. etasje, dels overbygde med utganger fra trapperom og med gulv i tre og rekkverk i smijern. Forbindelse til flatt yttertak i 2. etasje med grind. Det er montert rekkverk på flatt yttertak.

### Utvendige trapper

Ståltrapper, dels uten rekkverk.

Hovedadkomst: Støpt trapp med skifer og veggmonterte håndtak.

Handikapprampe til cafélokalet.

Støpte rettløpstrapper med takoverbygg med takstein til kjellerlokalet mot vest.

Støpte trappeadkomster til åpent kjellerareal.

Spiraltrapp i stål mellom 2. etasje og 4. etasje med «brannstige» til mark.

Støpt trapp, dels ståltrapp og rampe i stål til forretningslokaler.

### Etasjeskille

Etasjeskillere har stubbloft med leirfyll. Det er opplyst om at en del leirfyll er fjernet og erstattet med ny isolasjon. Nyere bjelkelag i tilbygget del 1. etasje. Dels støpt dekke.



### **Innvendige overflater gulv**

Vinylbelegg og laminatparkett i leilighetene. For det meste belegg på gulv våtrom, noen badrom har fliser på gulv.

Butikklokale har vinylbelegg og café har gulv i tre.

Tidligere pub i kjeller har dels belegg og dels fliser på gulv.

Trapperom har dels vinylbelegg og dels laminatparkett.

### **Innvendige overflater vegger**

Vegger har paneler, tapeter og malte plater. Våtromstapet, badromsplater og fliser på våtrom.

Malte plater og malt strie vegger i 1. etasje og noe malte fliser i café.

Trapperom har malte plater og malt panel.

### **Innvendige overflater himling**

Himlinger har paneler og malte plater, MDF-plater.

Perforerte plater i forretningslokalet.

### **Innvendige dører**

Dels eldre dører i tre med speiler, dels malte og dels med riflet glassfelt.

Dels nyere enkle dører med profil og dels malte, rette og glatte dører.

Opprinnelige, eldre kjellerdører og ytterdører til leilighetene.

### **Innvendige trapper**

Svingtrapper i tre med belegg mellom 1. og 2. etasje, for øvrig malte trapper. Dels med baluster i stål og håndløper i tre.

Bratt, malt trapp i tre med reposé til kjeller.

### **Kjøkkeninnredning**

For det meste hvite, glatte kjøkkeninnredninger med laminerte benkeplater. Én kjøkkeninnredning i høyglanset utførelse. Enkelte kjøkkeninnredninger har stålbenkeslag.

Laminerte benkeplater. Det er montert beskyttelse over benkeplater; fliser eller annen belegning. Det er montert benkeberedere i kjøkkenbenker.

De fleste leiligheter har garderobeskap; enkelte leiligheter har skyvedørsgarderobe.

Felles skyvedørsgarderobe i fellesareal 4. etasje.

### **Sanitær primæranlegg**

Kjeller: 2 WC og 1 pisseoar tilhører pub-lokalet og servanter. 300 liters varmtvannsbereder (felles for enkelte enheter). Eldre og dels defekte/demontert VVS-utstyr.

1. etasje: WC og servant i tilknytning til forretningslokalene. Skyllkummer i stål og separate VV-beredere.
2. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsbereder på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/tørketromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Baderomsinnredninger.

3. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsberedere på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/ tørketromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Baderomsinnredninger.

4. 4 WC herav ett veggmontert, 4 servanter og 4 dusjer; herav 1 med dusjvegg og ellers med forheng. Enkelte vaskemaskiner/tørketromler i kjøkken. Underskap til servant i én leilighet.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Avtrekk kjøkken har dels kullfilter og dels mekanisk avtrekk yttervegg.

Våtrom har dels mekaniske avtrekk og dels naturlig ventilasjon.

For øvrig enkelte veggventiler i yttervegger - naturlig ventilasjon.

### **Varme generelt**

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepaneler i himlinger trapperom.

Våtrom har stråleovner på vegg eller varmekabler i gulv.

Varmepumpe til butikklokale tilhører leietaker og er ikke medtatt.

De fleste leiligheter har ovn for fast brensel med glassfelt.

Brann- og feiervesen har kontrollert piper, ildsteder og brann/rømningsforhold. Eier har opplyst om at avvik ikke foreligger. Dokumentasjon ikke forelagt.

### **Elektrisk primæranlegg**

El. anlegg av varierende dato, dels nyere. Automatsikringer.

### **Annet**

Fiberopplegg til enhetene.

Dørtelefoner er montert til leiligheter.

Brannslukkingsapparater og røykvarslere i enhetene.

Enkelte installasjoner har montert waterquardsystemer.

### **Eldre garasjebygg**

**Byggeår:** Eldre

**Anvendelse:** Liten garasje er for tiden utleid, ellers eget bruk.

**Modernisering:** Panel på yttervegger mot syd og øst er skiftet, og yttertak har nyere tekking senere år.

Eldre lager/garasjebygg = cirka 125 m<sup>2</sup> oppført i uisolert tre dels med støpt gulv. Saltak av tre tekket med korrugerte plater. Deler av bygningen har gulv i tre og del av bygning har jordgulv. Tre to-fløyede porter; herav en med lavere porthøyde. Bygningen inneholder: 2 lagerrom, garasje (liten) og større garasje. Bygningen har strømtilknytning.

### **Garasjebygg på gnr 90, bnr 111**

**Byggeår:** 1995

**Anvendelse:** Eget bruk.

**Modernisering:** Garasjebygg er nylig overflatebehandlet utvendig.







Sum teknisk verdi forretningsgård + garasjer	Kr	46 950 000,-
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider):	Kr	27 850 000,-
<hr/>		
Teknisk verdi uten tomt:	Kr	19 150 000,-
Tillegg for normal tomteverdi:	Kr	2 750 000,-
<hr/>		
<b>Teknisk verdi av takstobjekt:</b>	<b>Kr</b>	<b>21 900 000,-</b>

Det bemerkes at forretningsgården er lite handikappvennlig og uten heis. Næringslokalene har noe varierende standard og er dels noe utidsmessige og enkle. De fleste leilighetene har gjennomgått standardforbedringer siste 10 år.

Det må bemerkes at én av leilighetene har generelt lav standard. 2 av leilighetene har noe dårlig standard på våtrommet, og de 2 hybelleilighetene har WC og dusjrom på «gangen».

**Markedsverdi: Kr 14 250 000,-**

Askim, november 2023

Anne Borger Mysen (sign)  
Siv ing/takstmann medlem Norsk takst

## Konklusjon markedsverdi

Generell markedsvurdering: Generelt vil markedet for næringseiendommer naturlig avhenge av beliggenhet, standard, leiekontrakt/er og hvilke utviklingsmuligheter eiendommen har.

Vi har lagt til grunn en normal markedsmessig leieberegning basert på sammenlignbare priser for tilsvarende lokaler i Indre Østfold-området.

Forretningsgården er oppført i 1914 i tre etasjer med kjeller og innredet loftsetasje og inneholder til sammen 12 leiligheter/hybelleiligheter, 2 forretningslokaler i 1. etasje og tidligere pubvirksomhet i del av kjelleretasje. En eldre garasje er oppført på tomten. På eiendommen gnr 90, bnr 111 er plassert en uisolert dobbelgarasje oppført i 1995.

Del av kjeller som tidligere ble utleid til pubdrift står for tiden ledig utover ett rom som benyttes til lager for butikk 1. etasje. En større leilighet i 2. etasje står for tiden ledig. De to garasjebyggene har utleid til sammen en garasjeplass.

Det er i taksten sett hen til at det er mulig å bebygge del av gnr 90, bnr 111 på vestsiden av dobbelgarasje med en bolig i to etasjer iht den utnyttelse som det legges opp til i reguleringsplan/kommunedelplan.

Eiendommene har god beliggenhet mot Storgata og Trollsundveien sentralt i Ørje sentrum.



## Matrikelkart

## Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Marker 3122 - 90 / 77 / 0 / 0



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

## Areal og koordinater

Areal: 1 729,80m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 652,29	650 470,56	7,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 596 645,26	650 469,23	16,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 596 629,18	650 466,20	5,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 596 630,40	650 460,51	24,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 596 635,56	650 436,48	24,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 596 660,17	650 435,87	17,85m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 596 678,01	650 435,19	47,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 596 669,32	650 481,52	7,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 596 668,03	650 488,51	19,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 596 648,78	650 483,40	13,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

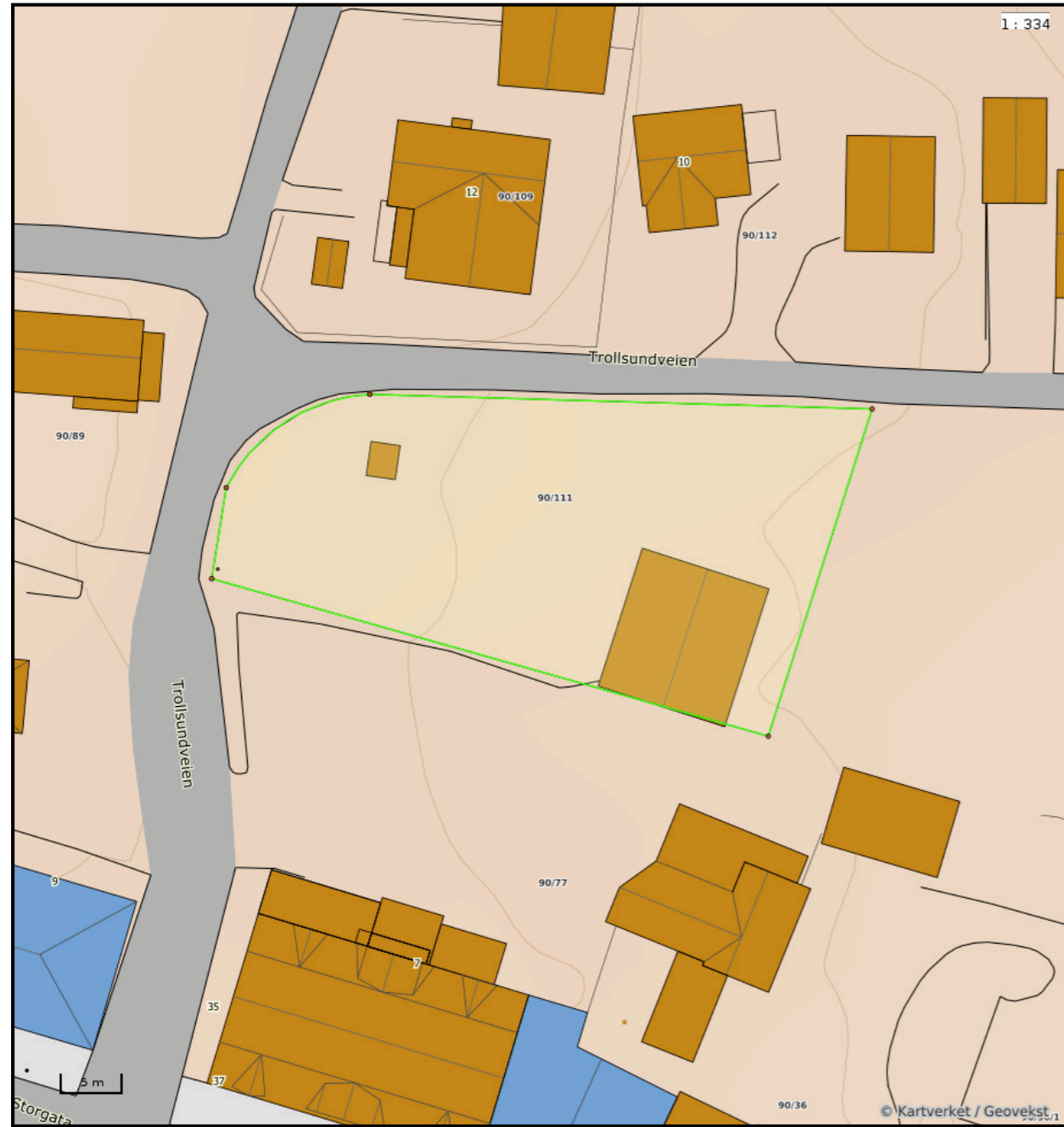
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



**Matrikelkart**  
Oversiktskart

**ambita**

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Marker 3122 - 90 / 111 / 0 / 0



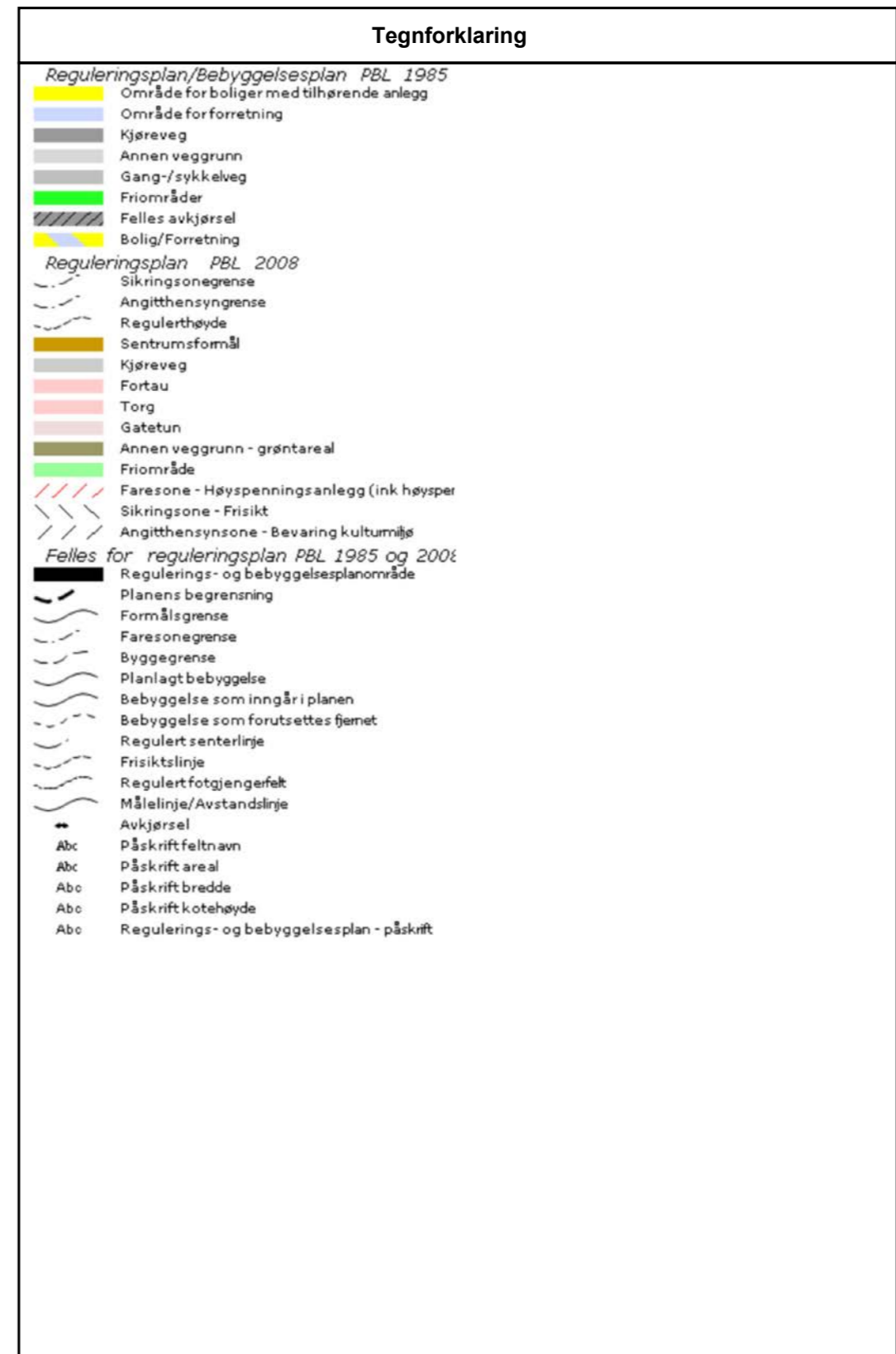
- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         |   |
| Over 500 cm                        |                          |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |

**Teig 1 (Hovedteig)**

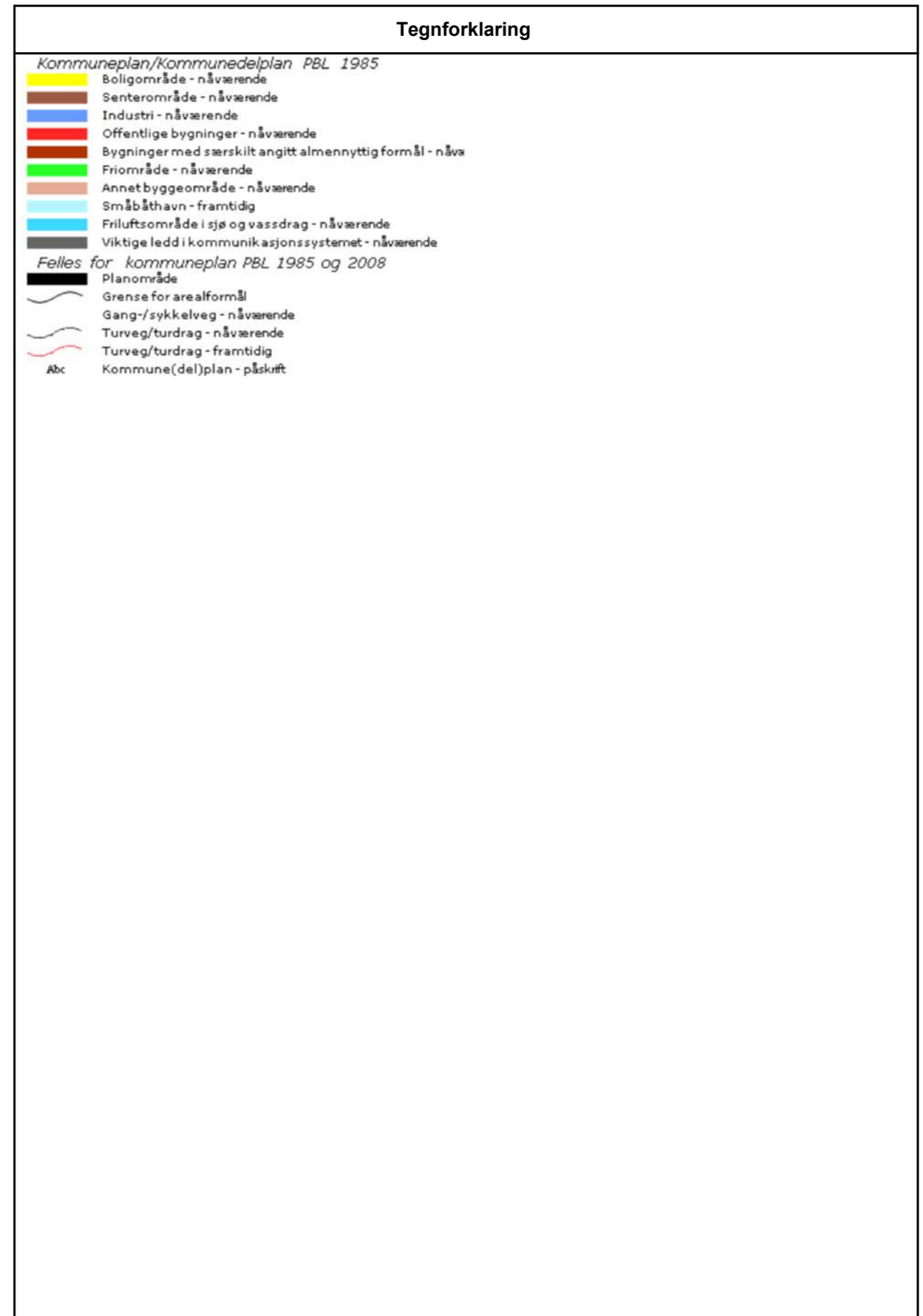
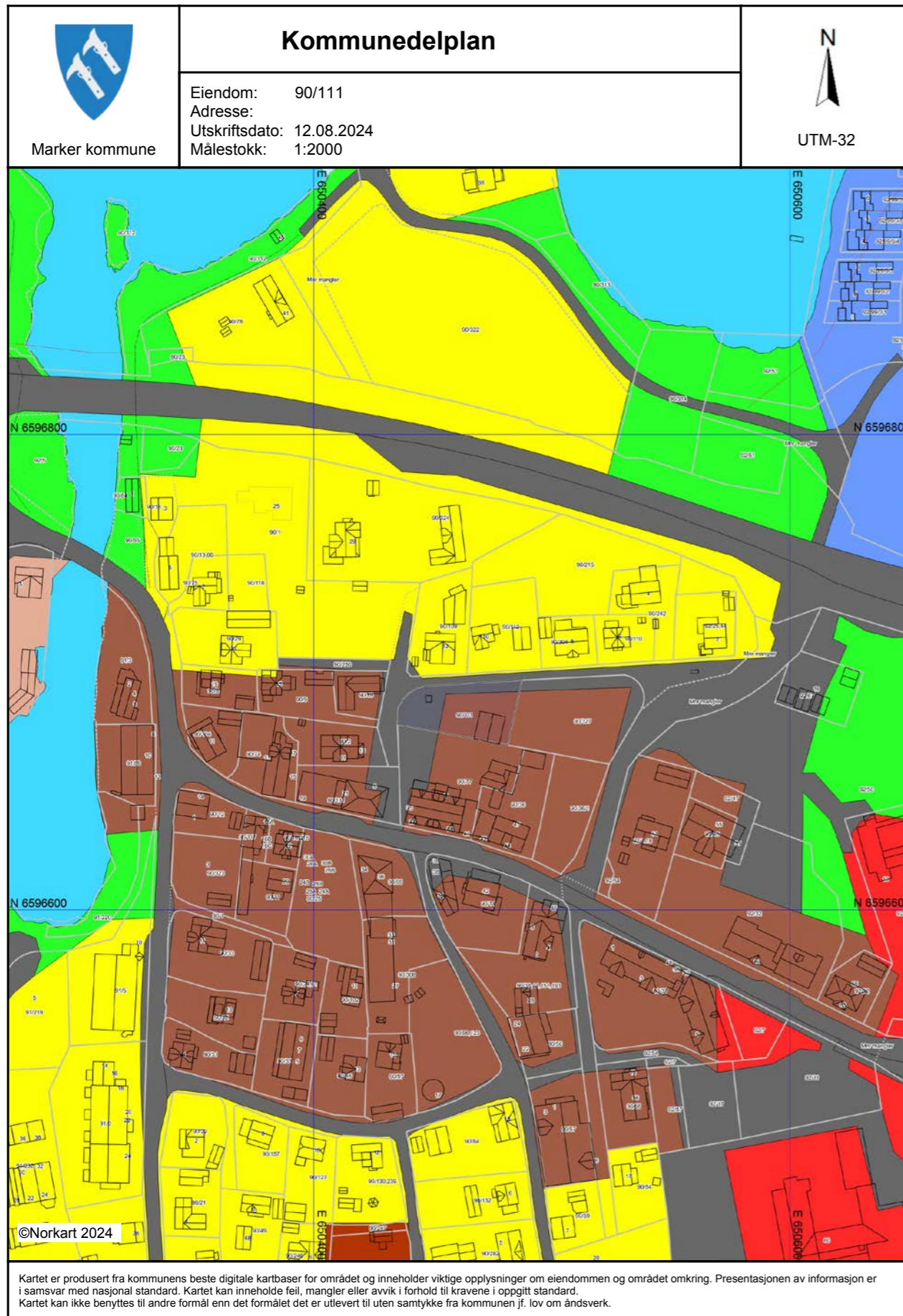


- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         |   |
| Over 500 cm                        |                          |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |













## Melding om delegert vedtak

Håkon Bunes  
Storgt. 21

1870 ØRJE

### Godkjenning for tilbygg av skur/uthus på sentrumsgård. Gnr 90 bnr 77 og 79 - Storgata 21, Sole 1 og 2.

Saken er behandlet som saksnr 92/08.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Melding om tiltak mottatt 12.08.2008 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Tilbygget må være i samme stil som omkringliggende uthusbebyggelse og ha samme farge og materialbruk.
4. Tiltaket må ikke føre til øket fare for spredning av brann mellom leilighetene. Hver boenhet må opprettholdes som branncelle uten svekket brannmotstand.
5. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og når tiltaket er ferdig.

  
Amund Kind, virksomhetsleder

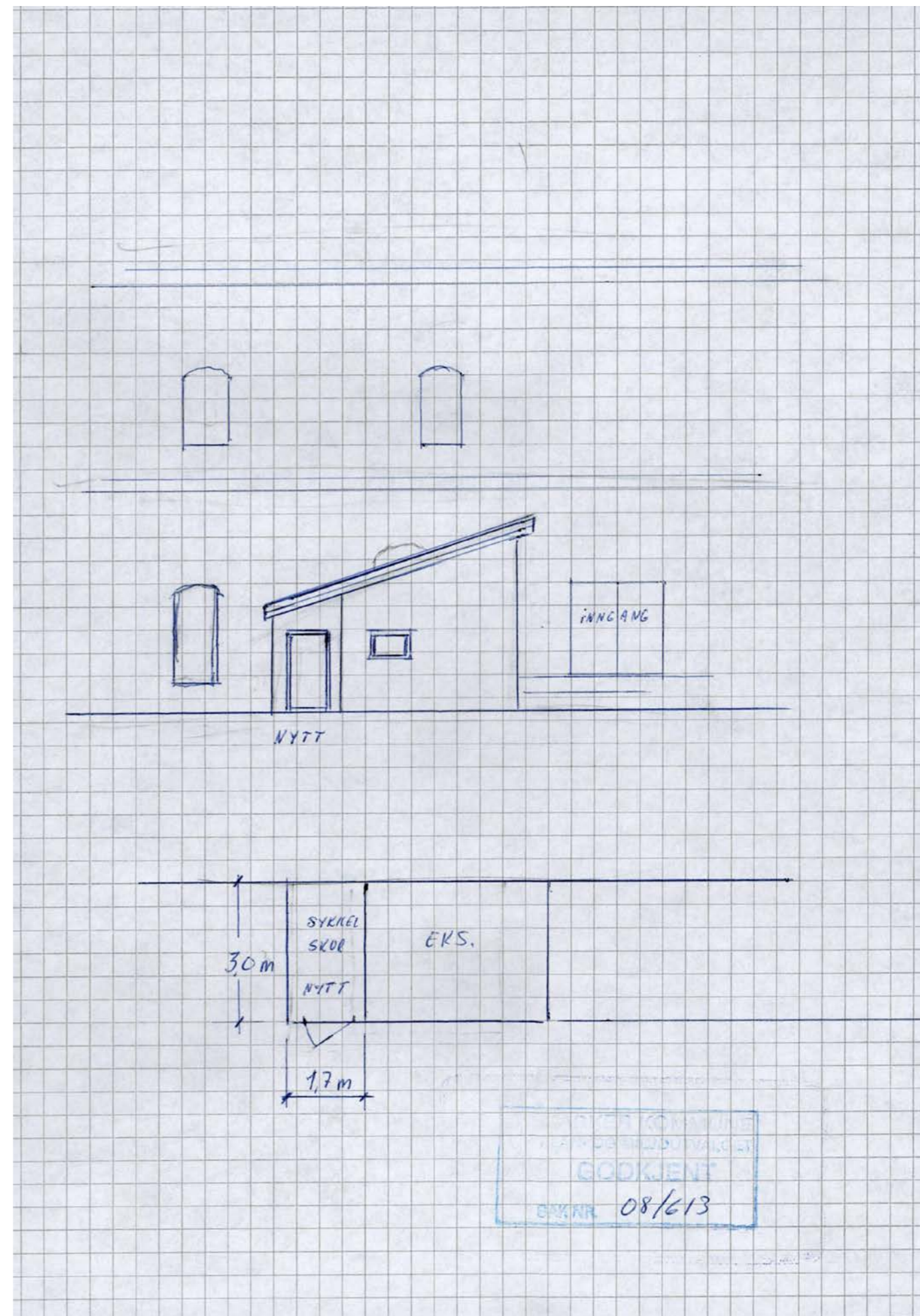
Saken vil bli referert for Plan- og miljøutvalget på førstkomende møte.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

### Saksutredning:

Melding om tiltak mottatt 12.08.2008 gjelder tilbygg av treskur på baksiden av "murgården" i Ørje sentrum. Det nye rommet vil bli til sykler for de som bor i leilighetene i bygningen så disse ikke parkeres inne i trappeoppgangen. Hele bygget er i 4 etasjer med kjeller under og det har ett bebygd areal på ca 370 m<sup>2</sup> inkl. eks. tilbygg på baksiden. Det er serveringssted i





Referat

Utskrift av  
møtebok

Blad

4

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Marker	Helseråd	Ørje	26/4 1977

Sak nr.

9/77

Søknad om godkjenning av lagertilbygg på eiendommen Sole, gnr. 90, bnr. 77-79 ("Murgården"), Ørje.

Det vises til vedtak i Marker helseråd sak 15/77.

Saken har vært drøftet mellom kontrollveterinæren og innehaverne av Ørje matsenter hvor utvidelsen skal foretas, idet tegningene var feilaktige på et par punkter. Det vises til nye markeringer på tegningene.

Forslag til vedtak:

I henhold til Næringsmiddel-loven av 19. mai 1933 med gitte forskrifter av 3. mai 1935 - spes § 10 - godkjennes planene for utvidelse av Ørje Matsenter godkjennes på følgende betingelser:

1. Vegg som deler lager og vaskerom plasseres slik at inngangsdøren til forretningen kommer nær vegg til kjølerommet og slik at gjennomgangen til forretningen blir ved siden av kjøttavdelingen.
2. Vaskerommet kombineres med spiserom. Det monteres et vindu i dette rommet f.eks. hvor døren opprinnelig var planlagt. Det monteres oppvaskbenk med 2 oppvask-kummer og kombinert håndvask/utslagsvask i vaskerommet. Det sørges for tilfredsstillende ventilasjon.

Det forutsettes at vegger og gulv lages av lett vaskbart materiale.

3. Det monteres håndvask i kjøttavdelingen.

Vedtak:

Forslaget enstemmig vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til

✓ Herr Håkon Bunes, Bjørkelangen.  
Marker bygningsråd 1870 Ørje.  
Fylkeslegen i Østfold, 1501 Moss.

Utskrift av møtebok

for

Marker bygningsråd

i møte den

10 mars 1977.

Av

5

medlemmer var

5

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 15/77. Byggeommeldelse for lager på eiendommen Sole, gnr. 90, bnr. 77-79.  
Byggherre: Håkon Bunes, Bjørkelangen.

Vedtak: Byggeommeldelsen godkjennes med forbehold om at brann- og bygningslovens bestemmelser etterfølges, og under forutsetning av at helserådet gir sin godkjenning.

Rett utskrift:

*Leif Fjeld*  
Leif Fjeld

Marker bygningsråd, Ørje,  
11/3-77.

*Nils Olsson*  
Nils Olsson  
bygn.sjef.



Øymark brannstyre,  
Ørje.

Utskrift av Ørje bygningsråds møteprotokoll fra møte 17. april 1961.

Sak 6/1961.

Byggeanmeldelse fra A. Magnes på leid tomt på g.nr. 90, br.nr. 77 og 79. Tillatelse fra nabogrunneieren R. Søby til å bygge til nabodelet forelå.

Vedtak:

Før endelig vedtak blir gjort oversendes saken til Øymark brannstyre til uttalelse.

Bygningsrådet vil dog påpeke at de ser det som en fordel at det bestående uthus på naboens eiendom "Østgård" blir revet, både av branntekniske og estetiske grunner.

Rett utskrift bevitnes.

Ørje bygningsråd, Ørje, 18.4. 1961.

K. Utgård  
form.

Vedlegg:

- 1 Byggeanmeldelse,
- 1 tegning,
- 1 tillatelse fra Søby,
- 1 tillatelse fra Kjøs.

Da Magnes må fraflytte sin nåværende forretning ved utgangen av juni måned d.å. haster saken, og en vil derfor be om mulig å få saken tilbake for at den kan bli behandlet på bygningsrådets møte den 25. april 1961.

K. Utgård

16-48  
Skjema for byggeanmeldelser  
vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørveseners Forening  
(Ettertrykk forbudt)  
(Norsk mønster nr. 5824)



Rich. Andvord. Bl. 672. 11-60.

A. Magnes

J.nr. \_\_\_\_\_

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Ørje

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. g.nr. 90 br.nr. 77 og 79.

\_\_\_\_\_ gate nr. \_\_\_\_\_ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:<sup>1)</sup> Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:<sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider \_\_\_\_\_

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> ca. kr. 30.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	_____ m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	_____ m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>76</u> m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	_____ m <sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Stryk under det som passer.

<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.



JOHNNY BERGERSEN

Nord  
Telefon 1210

Mysen 22.4 1961.



ARKITEKT M.N.A.L

Ørje Bygningsråd  
v/ herr Karsten Utgård

Ø r j e.

Vedr. byggesak for herr Arne Magnes, Ørje, på leiet tomt -  
g.nr. 90, br.nr. 77 og 79.

I tilslutning til allerede innsendte byggeanmeldelse og kopier  
av tegn. nr. 1 fremsendes 3 sett kopier av supplerings-tegn. nr. 2.

Som følge av endret byggeprogram med planlagt kioskhandel utover  
alm. forretningstid og salg av frukt og iskrem er plan og salgs-  
fasade endret i overensstemmelse med dette.

Håndvask er inntegnet på tidligere plan - nr. 1 - i prøverommet.  
Eieren søker herved om denne ordningen kan godkjennes.

Kontoret er ikke beboelsesrom eller arbeidsrom beregnet for varig  
opphold for mennesker. Kontoret skal kun benyttes leilighetsvis av  
eieren.

I tilslutning til bygningslovens § 87 + § 93 og byggeforskriftenes  
kap. 26/§1 er salgsrommets tak prosjektert som høysolert og lufttet  
tretak med 2 lag takpapp lagt i varm asfalt.

På grunnlag av bygn.forskriftenes kap. 19 - § 1 - pkt. 6 - 1. del  
er brannisolasjonen utført under tekingen.

Med vennlig hilsen

*Johnny Bergersen*

Ørje, den 16. februar 1961.

Bygningsrådet i Øymark,

Ø r j e.

Som jeg anmerket i min tidligere søknad om ombygning av  
Sole I og II ville jeg komme til bakte til ombygningen av  
1.ste etg. senere, og sender vedlagt tegninger for denne  
etg. samt skisse av fasaden.

Det gjelder da rivning av vegger mrk. A og i stede legge  
her inn jerndragere, samt innskiftning av nye vindu i butikk-  
lokalet, og flytte inngangsdøren helt til vestre hjørne av  
huset, også over vindu og dør er det innlagt jernkonstruksj.  
Alle jernkonstruksjoner er beregnet av kommuneing. i Mysen.

I nordre enden av butikklokalet er det beregnet et kjølerom  
på ca. 20 m<sup>3</sup> og her blir det også et lite rom for varemottak,  
med dobbelt dør ut mot gardsplassen. Samtlige vindu i 1.ste  
etg. på vestveggen gjenmures, samt et vindu på norsiden.

Kaffeen flyttes til østre enden av huset, og hva innredningen  
av kjøkkenet her angår viser jeg til distriktslegen i Aremark  
K. Selmer Olsen.

Håper dette ordner seg snarest.

Med hilsen

for Reidar Kjøs

*Reidar Kjøs*

*Fredl.*













## Melding om vedtak

Astrid Helene Bunes  
 Østlivn. 6

1870 ØRJE

### Melding om politisk vedtak - Takoverbygg på uteservering for Slusekjelleren Pub. Gnr 90 bnr 79 - Sole 2

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 12.04.2011 sak 28/11. Følgende vedtak ble fattet:

#### Vedtak:

1. Det gis midlertidig tillatelse til 01.09.2013, dvs i 2 år og 5 mnd for takoverbygg på uteserveringen til slusekjelleren på "Murgården" Sole 2, gnr 90 bnr 72, eller tidligere hvis serveringsbevilgningen for uteserveringen trekkes tilbake.
2. Det må opprettholdes tilstrekkelig fri bredde på fortauet forbi uteserveringen.
3. Uteserveringen må ha en farge og materialbruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Rekkverk, stolper og bjelkelag bør ha en farge, for eksempel brunrød, kun vindskier og takbord kan ha markerende hvit farge.
4. Hjørnet og takutlegget må markeres for å unngå sammenstøt for de som ferdes på fortauet.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen  
 Marker kommune  
  
 Kjersti Fosser  
 utvalgssekretær

Vedlegg:  
 Samlet saksfremstilling

## Trollsundveien 7

### Lokal transport

 Ørje busstorg Totalt 8 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Ørje busstorg Totalt 9 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Marker skole Linje 309, 310, 418, 474, 475, 631	5 min  0.3 km
 Mysen stasjon Linje R22	22 min  23.3 km

### Transport for lengre reiser


 Oslo Gardermoen	1 t 35 min 
---	--

### Ladepunkt for el-bil

 Rådhuset Marker	3 min 
 Extra Ørje	6 min 

 **Gateparkering**  
 Lett 89/100

 **Trafikk**  
 Lite trafikk 85/100

 **Serveringstilbud**  
 Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 23 lokalkjente.



### Største bedrifter i området

	Ansatte
Flexit AS	149
Marker Bo og Servicesenter Sykehjem	117
Marker Skole	83
Marker Kommune Bo og Servicesenter Hje...	65
Løken Trevare A/S	53
Marker Kommune Sentraladministrasjon	38
Sluseporten AS	33
JPL Rail AS	33
Trollhaugen Barnehage	30
Østmøllene AS	29
Stillesby Ventilasjon Service AS	28
Marker Kommune Plan og Miljø	24
Marker Kommune Lilleveien Bofellesskap	24
Marker Skole SFO	22
Marker Sparebank	20

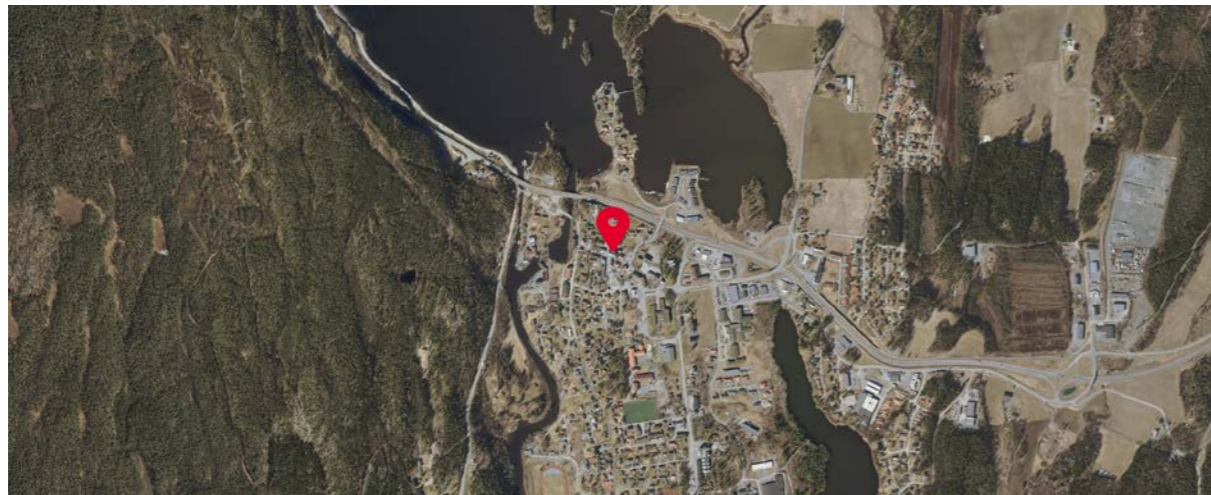
### Treningscenter

 Family Sports Club Ørje	2 min 
---	---

### Dagligvare

Coop Extra Ørje	5 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Ørje	6 min 
Søndagsåpent	0.4 km





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

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
kenneth.sverre@aktiv.no

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.



## 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. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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.

**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/avgrensingskabel 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.



For eiendommen:

Adresse: Trollsundveien 7  
1870 ØRJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240167

Telefon: 930 29 613  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 27.08.2024

**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