

aktiv.



Gamleveien 16, 1870 ØRJE

Ørje - Koselig leilighet over flere plan. Solrik uteplass. Garasjeplass. Sentralt og attraktiv beliggende.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Koselig leilighet over flere plan. Solrik uteplass. Garasjeplass. Sentralt og attraktivt beliggende.

Vi har gleden av å presentere denne fine boligen på Ørje.

Innhold:

1.etasje: Entré, hall m/trapp, bad, soverom, garderobe/soverom, gang m/trapp, 2 boder

2.etasje: Kjøkken, spisestue (kan enkelt gjøres om til soverom), stue

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og veletablert boligområde, med gang avstand 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, fine turområder og idylliske badeplasser finnes også i nærområdet. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum. Ørje har også et rikt kulturliv. Det er ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 000 000,-	Soverom:	3
Fellesgjeld:	Kr 247 335,-	Antall rom:	5
Omkostn.:	Kr 1 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 90, bnr. 201
Total ink omk.:	Kr 2 248 685,-	Andelsnr.:	6
Felleskostn.:	Kr 5 950,-	Oppdragsnr.:	1113250008
Selger:	Oddmund Olsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1962		
BRA-i/BRA Total	96/96 kvm		
Tomtstr.:	7421.6 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m²

2. etasje

BRA-i: 48 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7421.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og felleseiet, med et totalareal på 7 421,60 m². Den er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, store plenarealer og variert beplantning som skaper en trivelig atmosfære. Andelen disponerer en garasje plass i en felles rekkegarasje, som gir praktisk og skjermet parkering. Tomten byr på gode uteområder som er godt tilrettelagt for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Beliggenhet

Gamleveien 16 ligger i et rolig og attraktivt boligområde i Ørje, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Ørje er en koselig småby i Marker kommune, kjent for sitt rike kulturliv, vakre natur og historiske

vannveier som Haldenkanalen. Området byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet i nærliggende skogsområder og langs idylliske vann. For de som liker friluftsliv, er det kort vei til populære fiskevann og turområder som Rømskog og Aremarksjøen. Om vinteren er det fine skiløyper i nærområdet. Sentrum av Ørje ligger bare en kort spasertur unna og har et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Her finner du også skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner. I tillegg har Ørje en rik historie og flere severdigheter, inkludert Ørje sluser og det populære Kanalmuseet. Området har gode kommunikasjoner med enkel tilgang til E18, som gjør det raskt og effektivt å reise til både Oslo og Sverige. For pendlere er dette et ideelt sted, med en fin balanse mellom rolig småbyliv og nærhet til større byer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Borettslagsrekkehus over 4 plan (1,5 x 1,5 etasje) på 96 m², oppført i 1962. Boligen inneholder entré, to boder, hall med trapp, bad, soverom, garderobe, gang med trapp, kjøkken, spisestue og stue, med utgang til en vestvendt markterrasse på 27 m² fra gang med trapp. Oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på badet, samt elektrisk oppvarming med panelovner. Taket er tekket med Decra-takpanner fra 2006, og takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra samme år. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe og en overtrukket pipehatt. Yttervegger over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger med liggende trekledning fra 2007. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007, fabrikkmalt ytterdør med glassfelt fra 2007, og balkongdør i tre med 2-lags glass fra samme år. Gulvene har laminat fra 2017, og teglsteinspipen fra byggeåret er oppgradert med nytt røykerør i 2022. Badet er moderne og tidløst, med flislagt gulv og vegger fra 2007, og kjøkkenet fra Strai, som ble installert i 2017, har en åpen og sosial løsning mot spisestuen. Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelskap på badet er fra 2007, og avløpsrørene i plast er også fra 2007. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2016 og en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012. For ytterligere detaljer henvises det til rapportens punkter med mer inngående beskrivelser og vurderinger av overflater, innredninger og installasjoner.

Innhold

1.etasje: Entré, hall m/trapp, bad, soverom, garderobe/soverom, gang m/trapp, 2 boder
2.etasje: Kjøkken, spisestue (kan enkelt gjøres om til soverom), stue
Andelen disponerer en garasjeplass i en felles rekkegarasje.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Gulv: Laminat, vinylbelegg og furugulv.

Vegger: Malt strietapet på gipsvegger.

Himling: Himlingsplater

-Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Moderne kjøkken fra Strai i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2017.

Innredningen har profilerte hvite fronter, mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og malt panel på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Zanussi inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Electrolux. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Zanussi. Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator fra Zanussi med avtrekk ut

Bad:

Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Innredningen inkluderer en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate, ett -greps kromfarget blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørnet har dusjforheng og dusjarmatur. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterner og opplegg for vaskemaskin. Downlights er montert i panelhimlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Overflater vegger og himling:

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med downlights. Vindu med 2-lags glass i tørr sone.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen med et lokalt fall i dusjsonen på ca

10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Det ble ikke observert membran i sluket.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Arbeidet er utført av et firma, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Det er synlig smøremembran rundt rørgjennomføringer, men uten bruk av mansjett. Det er heller ikke synlig membran i overgangen mellom klemring og sluk. Dersom overgangen mellom sluk og klemring ikke er tett, kan vann som stiger i sluket trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. Eier har ikke kunnet fremlegge dokumentasjon som bekrefter at overgangen mellom sluk og klemring er utført korrekt og tett.

Konsekvens/tiltak:

- På grunn av manglende synlig mansjett/membran i sluket og manglende dokumentasjon på utførelsen, vurderes forholdet til TG3 i henhold til NS3600. Kostnadsestimat for renovering av badet anslås til mellom kr 250.000 og 300.000.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Speilet viser tegn til svelling langs kantene.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Speilet bør byttes. Borre en mindre åpning/spalte under toalett, for å synliggjøre lekkasje fra innbygd sisterne er en løsning. (Må da være tett membran innvendig i kassen).

Ventilasjon:

Badet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeag som etasjeskiller, støpt dekke i underetasjen.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Mellometasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende

høyder.

Mellometasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022, utført i regi av borettslaget. Vedovn montert montert i underetasje, sotluke på samme sted. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble ikke påvist råteskader på befaring.

- Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig drenering, ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Det er hull i fuktsperren som kan føre til økt fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte, muggsopp og skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

- Reparer eller skift ut fuktsperren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra grunnen

Innvendige trapper:

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Innvendige dører:

Innvendige malte fyllingsdører av ukjent alder.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007. Stoppekran og vannmåler er plassert inne i baderomsinnredningen. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra 2007. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu og veggventiler.

Varmesentral:

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012, bereder er plassert på badet med sluk i rommet. Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Nye forskrifter i 2014. En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 32 amp

- Kurser 7

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med decra takpanner fra 2006. Borettslagets ansvarsområde. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2006. Fastmonterte stigetrinn til pipe og overtrukket pipehatt. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2007. Beslag mellom terreng og kledning. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke på lister rundt vindu

Konsekvens/tiltak:

- Ved en eventuell renovering av fasadene bør det legges til rette for bedre ventilasjon bak kledningen. Oppsprukket treverk bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak, oppført med trekonstruksjon og lufting fra rafter.

Takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres på grunn av tett konstruksjon. Det er ikke

registrert noen avvik verken fra innsiden eller utsiden. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG IU:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfør nærmere undersøkelser ved behov, for eksempel gjennom åpning av konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å vedlikeholde vinduer gjennom overflatebehandling for å forlenge levetiden. Hvor ofte trevinduer bør males, avhenger i stor grad av omgivelsene og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

Dører:

Ytterdøren er fabrikk malt med glassfelt fra 2007. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007 med utgang til en vestvendt markterrasse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak vil være å overflatebehandle balkongdøren utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt markterrasse på 27 m² med tilgang fra gang m/trapp. Levegger mot naboer i malt trevirke. Sist beiset i 2021

Vurdering av avvik, TG IU:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1962 og er sannsynligvis utført etter standarden som gjaldt på det tidspunktet. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, noe som gjør dreneringens funksjon ekstra viktig for å hindre fuktinntrenging. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effektiviteten på grunn av tette drencrør, setninger eller manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Dreneringen er av eldre dato og kan ha begrenset funksjonsevne. Kombinasjonen av krypkjeller, trebjelkelag og stubbegulv øker risikoen for fuktproblemer dersom dreneringen ikke fungerer optimalt. Dette kan føre til fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen

- Når trevirket i krypkjelleren ikke viser tegn til råteskader, er det i utgangspunktet ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel kan det være hensiktsmessig å gjennomføre forebyggende tiltak for å sikre at tilstanden opprettholdes og risikoen for fremtidige fuktskader reduseres. Dette kan være særlig viktig dersom dreneringen er eldre eller ventilasjonen i krypkjelleren er utilstrekkelig.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er utført i betong. Fundamentene er støpt i betong og er designet for å overføre bygningens vekt til underlaget, som i dette tilfellet består av jordgrunn.

Terrengforhold:

Store mengder snø dekker hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, som regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i bakken rundt bygningen. For å unngå at vann renner mot bygningen, anbefales det at terrenget heller bort fra veggene med en stigning på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

De utvendige vann- og avløpsledningene ble sannsynligvis installert i forbindelse med bygningens oppføring i 1962 og er utført etter datidens standard. Vannledningene er trolig laget av galvanisert stål eller kobber, mens avløpsledningene antas å være av støpejern, betong eller eldre plastmateriale som PVC, avhengig av oppgraderinger som eventuelt er gjort senere.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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. Eldre vann- og avløpsledninger fra 1962 har en begrenset levetid, og det kan være hensiktsmessig å planlegge oppgraderinger

for å sikre en stabil og trygg infrastruktur

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2020 å akseptere tilbudet fra GF Dataservice med trekking av fiber og klargjøring for fiber/TV inn til hver leilighet. Hver enkelt beboer velger sine egne abonnement og blir fakturert direkte fra leverndør.

Parkering

Garasje plass i felles garasjerekke.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79462374

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn 23.02.2024 og feiing 28.08.2024. Det er ikke registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Formuesverdi primær

Kr 519 769

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 079 074

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordeles om følger:

Renter andel fellesgjeld kr 1 167,-

Avdrag andel fellesgjeld kr 944,-

Felleskostnader Kr. 3 839,- som inkluderer bl.a.:

Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikringer m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 950

Andel Fellesgjeld

Kr 247 335

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.01.2025

Andel fellesformue

Kr 33 806

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Moen Borettslag

Organisasjonsnummer

863619122

Andelsnummer

6

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369109808, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 28.01.2025: 2 968 031

Andel av saldo: 247 336

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2039)

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Må søkes til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 201 i Marker kommune. Andelsnr. 6 i Moen Borettslag med orgnr. 863619122

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/90/201:

28.10.1962 - Dokumentnr: 402936 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:90 Bnr:192

01.01.2020 - Dokumentnr: 1512064 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:201

01.01.2024 - Dokumentnr: 835406 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:201

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningen er byggemeldt 02.03.1962.
Det er utstedt ferdigattest på garasjen 11.08.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Id 19920001, Gang- og sykkelsti langs RV.21 - Plantype Eldre reguleringsplan - Ikrafttredelse 01.12.1992
Kommuneplan: Id 200501, Marker kommune 2005-2017 -Plantype Kommuneplanens arealdel - Status Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 22.11.2005
Kommunedelplan: Id 2007001, Ørje 2007-2019 - Ikrafttredelse 18.12.2007

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 odelsrett 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 tinglysning 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

2 000 000 (Prisantydning)

247 335 (Andel av fellesgjeld)

2 247 335 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 248 685 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 264 585 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 267 385 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 3 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

06.02.2025





Gamleveien 16

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.









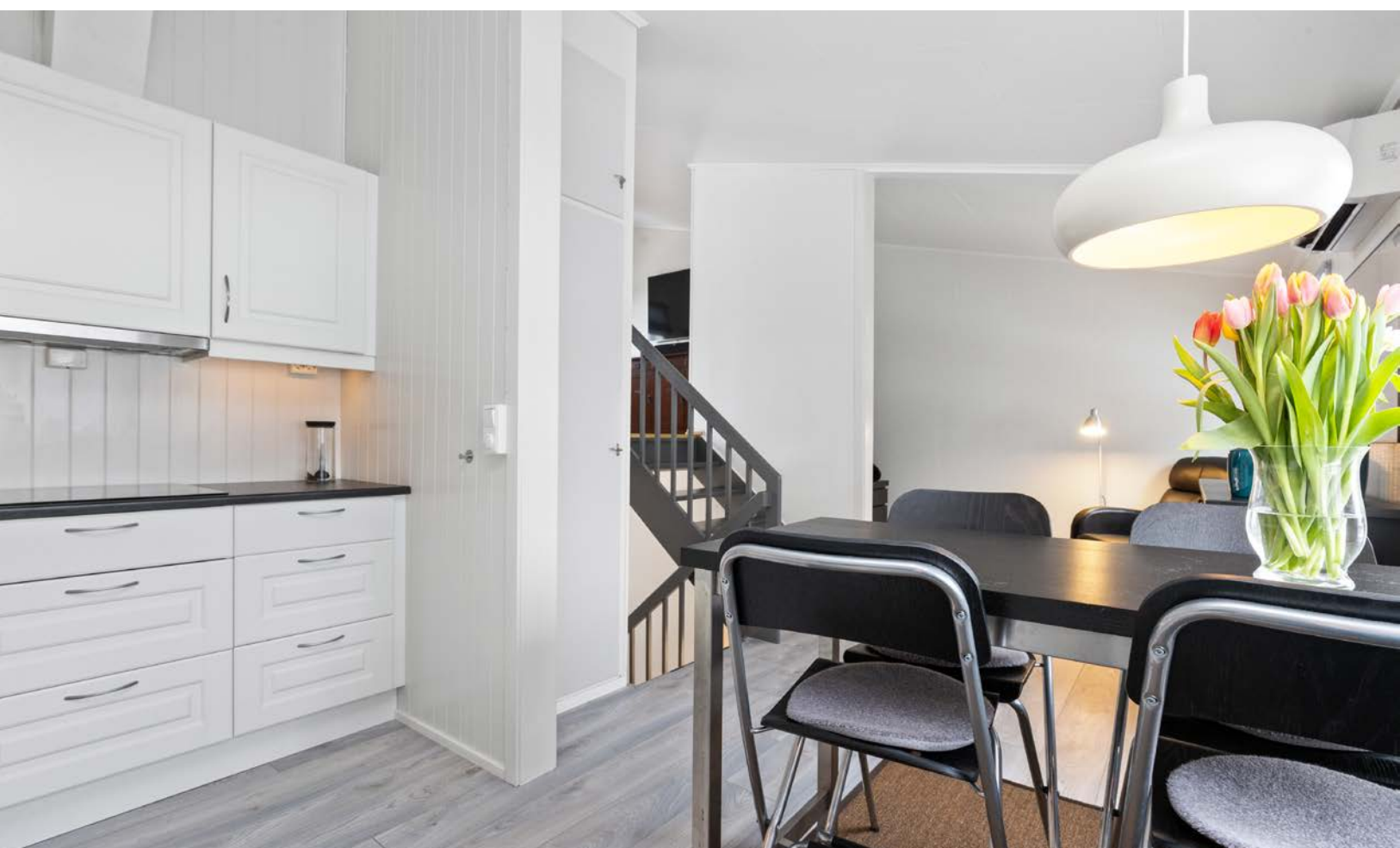


Gamleveien 16

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.













Gamleveien 16

1. Etasje



2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.






Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gamleveien 16, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 # gnr. 90, bnr. 201

 # Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1651

Referansenummer: IK3472

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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

- 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

Borettslagsrekkehus over 4 plan (1,5 x 1,5 etasje) på 96 m², oppført i 1962. Boligen inneholder entré, to boder, hall med trapp, bad, soverom, garderobe, gang med trapp, kjøkken, spisestue og stue, med utgang til en vestvendt markterrasse på 27 m² fra gang med trapp. Oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på badet, samt elektrisk oppvarming med panelovner. Taket er tekket med Decra-takpanner fra 2006, og takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra samme år. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe og en overtrukket pipehatt. Yttervegger over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger med liggende trekledning fra 2007. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007, fabrikkmalt ytterdør med glassfelt fra 2007, og balkongdør i tre med 2-lags glass fra samme år. Gulvene har laminat fra 2017, og teglsteinspipen fra byggeåret er oppgradert med nytt røykerør i 2022. Badet er moderne og tidløst, med flislagt gulv og vegger fra 2007, og kjøkkenet fra Strai, som ble installert i 2017, har en åpen og sosial løsning mot spisestuen. Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007, og avløpsrørene i plast er også fra 2007. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2016 og en ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2012. For ytterligere detaljer henvises det til rapportens punkter med mer inngående beskrivelser og vurderinger av overflater, innredninger og installasjoner.

Tomten er flat og felleseiet, med et totalareal på 7 421,60 m². Den er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, store plenarealer og variert beplantning som skaper en trivelig atmosfære. Andelen disponerer en garasje plass i en felles rekkegarasje, som gir praktisk og skjermet parkering. Tomten byr på gode uteområder som er godt tilrettelagt for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom taksmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert

referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Gamleveien 16 ligger i et rolig og attraktivt boligområde i Ørje, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Ørje er en koselig småby i Marker kommune, kjent for sitt rike kulturliv, vakre natur og historiske vannveier som Haldenkanalen. Området byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet i nærliggende skogsområder og langs idylliske vann. For de som liker friluftsliv, er det kort vei til populære fiskevann og turområder som Rømskog og Aremarksjøen. Om vinteren er det fine skiløyper i nærområdet. Sentrum av Ørje ligger bare en kort spasertur unna og har et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Her finner du også skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner. I tillegg har Ørje en rik historie og flere severdigheter, inkludert Ørje sluser og det populære Kanalmuseet. Området har gode kommunikasjoner med enkel tilgang til E18, som gjør det raskt og effektivt å reise til både Oslo og Sverige. For pendlere er dette et ideelt sted, med en fin balanse mellom rolig småbyliv og nærhet til større byer.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med decra takpanner fra 2006.

*Borettslagets ansvarsområde.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2006. Fastmonterte stigetrinn til pipe og overtrukket pipehatt.

*Borettslagets ansvarsområde.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2007. Beslag mellom terreng og kledning.

*Borettslagets ansvarsområde.

Boligen har saltak, oppført med trekonstruksjon og lufting fra rafter. Takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres på grunn av tett konstruksjon. Det er ikke registrert noen avvik verken fra innsiden eller utsiden.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

*Borettslagets ansvarsområde.

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt fra 2007. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007 med utgang til en vestvendt markterrasse. Vestvendt markterrasse på 27 m² med tilgang fra gang m/trapp. Levegger mot naboer i malt trevirke.

*Sist beiset i 2021

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinylbelegg og furugulv.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malt strietapet på gipsvegger.

Himling: Himlingsplater

*Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Trebjelkelag som etasjeskiller, støpt dekke i underetasjen.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonspærre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinspipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022, utført i regi av borettslaget. Vedovn montert i underetasje, sotluke på samme sted.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble ikke påvist råteskader på beforing.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig drenering, ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår.

Innvendige malte fyllingsdører av ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Innredningen inkluderer en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate, ett-greps kromfarget blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørnet har dusjforheng og dusjarmatur. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med innebygd susterne og opplegg for vaskemaskin. Downlights er montert i panelhimlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1997. Dokumentasjon:

Faktura.

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med downlights. Vindu med 2-lags glass i tørr sone.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen med et lokalt fall i dusjsjonen på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97.

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Det ble ikke observert membran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Badet har elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkken fra Strai i åpen og sosial løsning mot spisestue fra 2017. Innredningen har profilerte hvite fronter, mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og malt panel på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Zanussi inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Electrolux. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Zanussi.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldende forskriftskrav.

Kjøkkenventilator fra Zanussi med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007. Stoppekran og vannmåler er plassert inne i baderomsinnredningen.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2007. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu og veggventiler.

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012, bereder er plassert på badet med sluk i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

*Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

*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 forenklete 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Dreneringen er fra 1962 og er sannsynligvis utført etter standarden som gjaldt på det tidspunktet. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, noe som gjør dreneringens funksjon ekstra viktig for å hindre fuktinntrenging. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effektiviteten på grunn av tette drencrøer, setninger eller manglende vedlikehold.

Grunnmuren er utført i betong. Fundamentene er støpt i betong og er designet for å overføre bygningens vekt til underlaget, som i dette tilfellet består av jordgrunn.

Store mengder snø dekker hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, som regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i bakken rundt bygningen. For å unngå at vann renner mot bygningen, anbefales det at terrenget heller bort fra veggene med en stigning på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

De utvendige vann- og avløpsledningene ble sannsynligvis installert i forbindelse med bygningens oppføring i 1962 og er utført etter

datidens standard. Vannledningene er trolig laget av galvanisert stål eller kobber, mens avløpsledningene antas å være av støpejern, betong eller eldre plastmateriale som PVC, avhengig av oppgraderinger som eventuelt er gjort senere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

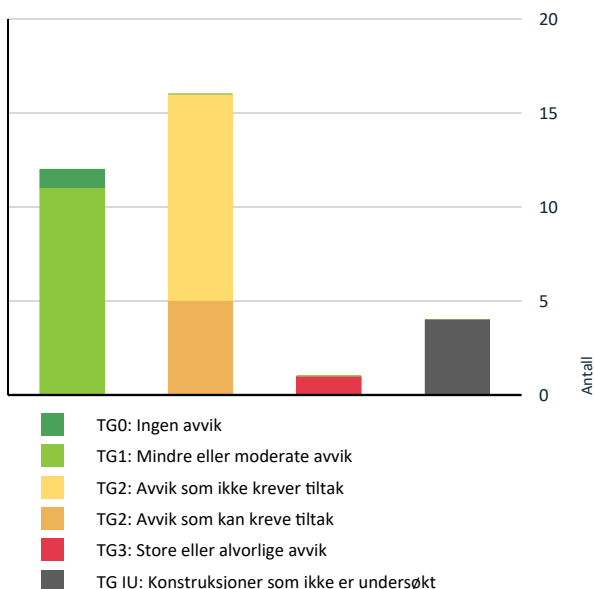
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmeidler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

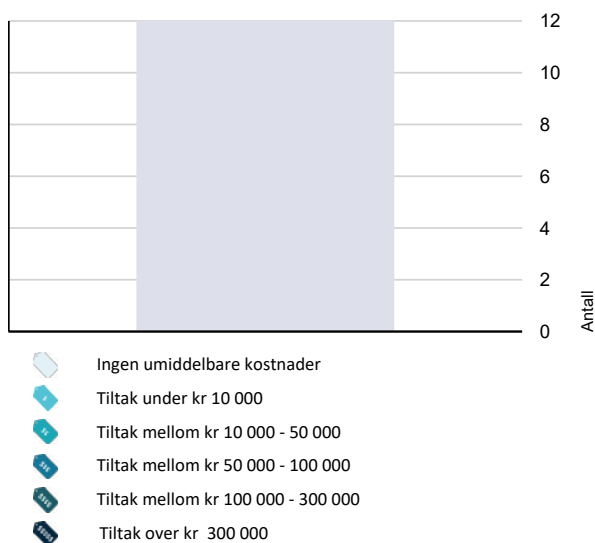
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2022	Teglsteinpipe	Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022
2017	Strai Kjøkken	
2017	Innvendige overflater	Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017
2016	Luft til luft varmepumpe	
2012	Ca. 200 liters varmtvannsbereder	Ca. 200 liters varmtvannsbereder
2007	Yttervegger	
2007	Vinduer	Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass
2007	Dører	
2007	Bad	Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger
2007	Vannledninger	Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet
2007	Avløpsrør	Avløpsrør av plast
2006	Takrenner, nedløp og beslag	
2006	Tekking	Taket er tekket med decra takpanner fra 2006

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med decra takpanner fra 2006.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2006. Fastmonterte stigertrinn til pipe og overtrukket pipehatt.

Tilstandsrapport

*Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2007. Beslag mellom terreng og kledning.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke på lister rundt vindu

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell renovering av fasadene bør det legges til rette for bedre ventilasjon bak kledningen. Oppsprukket treverk bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak, oppført med trekonstruksjon og lufting fra rafter. Takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres på grunn av tett konstruksjon. Det er ikke registrert noen avvik verken fra innsiden eller utsiden.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfør nærmere undersøkelser ved behov, for eksempel gjennom åpning av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde vinduer gjennom overflatebehandling for å forlenge levetiden. Hvor ofte trevinduer bør males, avhenger i stor grad av omgivelsene og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt fra 2007. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007 med utgang til en vestvendt markterrasse.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vil være å overflatebehandle balkongdøren utvendig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse på 27 m² med tilgang fra gang m/trapp. Levegger mot naboer i malt trevirke.

*Sist beiset i 2021

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg og furugulv.

Vegger: Malt strietapet på gipsvegger.

Himling: Himlingsplater

*Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller, støpt dekke i underetasjen.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Tilstandsrapport

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022, utført i regi av borettslaget. Vedovn montert montert i underetasje, sotluke på samme sted.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble ikke påvist råteskader på beforing.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig drenering, ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er hull i fuktspærren som kan føre til økt fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte, muggsopp og skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Reparer eller skift ut fuktspærren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra grunnen

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1,5.ETASJE > BAD

Generell

Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Innredningen inkluderer en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate, ett -greps kromfarget blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørnet har dusjforheng og dusjarmatur. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med innebygd systerne og opplegg for vaskemaskin. Downlights er montert i panelhimlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1997. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1,5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med downlights. Vindu med 2-lags glass i tørr sone.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1,5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen med et lokalt fall i dusjsonen på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1,5. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Det ble ikke observert membran i sluket.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Arbeidet er utført av et firma, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Det er synlig smøremembran rundt rørgjennomføringer, men uten bruk av mansjett. Det er heller ikke synlig membran i overgangen mellom klemring og sluk. Dersom overgangen mellom sluk og klemring ikke er tett, kan vann som stiger i sluket trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. Eier har ikke kunnet fremlegge dokumentasjon som bekrefter at overgangen mellom sluk og klemring er utført korrekt og tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av manglende synlig mansjett/membran i sluket og manglende dokumentasjon på utførelsen, vurderes forholdet til TG3 i henhold til NS3600. Kostnadsestimat for renovering av badet anslås til mellom kr 250.000 og 300.000.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1,5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Speilet viser tegn til svelling langs kantene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Speilet bør byttes. Borre en mindre åpning/spalte under toalett, for å synliggjøre lekkasje fra innbygd systerne er en løsning. (Må da være tett membran innvendig i kassen).

Tilstandsrapport

1,5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1,5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra Strai i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2017. Innredningen har profilerte hvite fronter, mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og malt panel på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Zanussi inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Electrolux. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Zanussi.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Zanussi med avtrekk ut

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007. Stoppekran og vannmåler er plassert inne i baderomsinnredningen.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012, bereder er plassert på badet med sluk i rommet.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja - Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt og støpsel, noe som kan medføre risiko for varmgang på grunn av høy belastning over lengre tid. Erfaring viser at slike tilkoblinger ofte utgjør en sikkerhetsrisiko ved konstant bruk. For å redusere risikoen anbefales det at varmtvannsberederen kobles til det elektriske anlegget med en fast installasjon, gjerne med en servicebryter for økt sikkerhet og enklere betjening

- Kablene er lagt synlig langs tak- og vegglist i en åpen installasjon uten beskyttende kanaler eller rør. Selv om synlig kabelføring kan være lovlig, avhenger det av at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400) og at kablene er riktig festet, dimensjonert og egnet for formålet. Denne typen installasjon kan være mer utsatt for mekanisk skade og slitasje over tid.

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

På bakgrunn av påviste forhold og at anlegget hovedsakelig er fra byggeår vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har, med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn, ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. DLE opererer på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

Dersom man ønsker en mer omfattende el-kontroll, er det viktig å benytte et firma som er registrert som elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. Det anbefales å utføre en slik el-kontroll omtrent hvert femte år. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, inneholder en oversikt over foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1962 og er sannsynligvis utført etter standarden som gjaldt på det tidspunktet. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, noe som gjør dreneringens funksjon ekstra viktig for å hindre fuktinntrenging. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effektiviteten på grunn av tette drenerør, setninger eller manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er av eldre dato og kan ha begrenset funksjonsevne. Kombinasjonen av krypkjeller, trebjelkelag og stubbegulv øker risikoen for fuktproblemer dersom dreneringen ikke fungerer optimalt. Dette kan føre til fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når trevirket i krypkjelleren ikke viser tegn til råteskader, er det i utgangspunktet ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel kan det være hensiktsmessig å gjennomføre forebyggende tiltak for å sikre at tilstanden opprettholdes og risikoen for fremtidige fuktskader reduseres. Dette kan være særlig viktig dersom dreneringen er eldre eller ventilasjonen i krypkjelleren er utilstrekkelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utført i betong. Fundamentene er støpt i betong og er designet for å overføre bygningens vekt til underlaget, som i dette tilfellet består av jordgrunn.

TG IIJ Terrengforhold

Store mengder snø dekker hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, som regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i bakken rundt bygningen. For å unngå at vann renner mot bygningen, anbefales det at terrenget heller bort fra veggene med en stigning på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann- og avløpsledningene ble sannsynligvis installert i forbindelse med bygningens oppføring i 1962 og er utført etter datidens standard. Vannledningene er trolig laget av galvanisert stål eller kobber, mens avløpsledningene antas å være av støpejern, betong eller eldre plastmateriale som PVC, avhengig av oppgraderinger som eventuelt er gjort senere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre vann- og avløpsledninger fra 1962 har en begrenset levetid, og det kan være hensiktsmessig å planlegge oppgraderinger for å sikre en stabil og trygg infrastruktur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

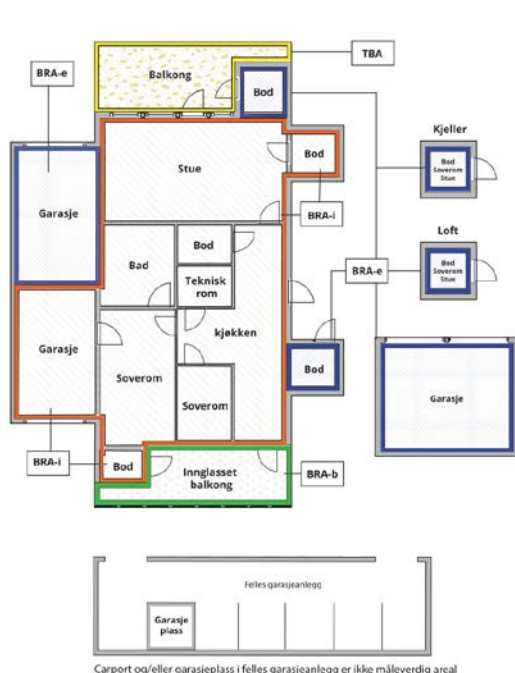
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1,5 etasje	48			48	
1,5.etasje	48			48	27
SUM	96				27
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1,5 etasje	Kjøkken , Spisestue , Stue		
1,5.etasje	Entré , 2 Boder, Hall m/trapp , Bad , Soverom , Garderobe, Gang m/trapp		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er ca 2.07 meter. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

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)
Rekkehus	84	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	90	201		0	7421.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 16

Hjemmelshaver

Moen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOEN BORETTSLAG	863619122			Olsen Oddmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gamleveien 16 ligger i et rolig og attraktivt boligområde i Ørje, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Ørje er en koselig småby i Marker kommune, kjent for sitt rike kulturliv, vakre natur og historiske vannveier som Haldenkanalen. Området byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet i nærliggende skogsområder og langs idylliske vann. For de som liker friluftsliv, er det kort vei til populære fiskevann og turområder som Rømskog og Aremarksjøen. Om vinteren er det fine skiløyper i nærområdet. Sentrum av Ørje ligger bare en kort spasertur unna og har et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Her finner du også skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner. I tillegg har Ørje en rik historie og flere severdigheter, inkludert Ørje sluser og det populære Kanalmuseet. Området har gode kommunikasjoner med enkel tilgang til E18, som gjør det raskt og effektivt å reise til både Oslo og Sverige. For pendlere er dette et ideelt sted, med en fin balanse mellom rolig småbyliv og nærhet til større byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og felleseiet, med et totalareal på 7 421,60 m². Den er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, store plenarealer og variert beplantning som skaper en trivelig atmosfære. Andelen disponerer en garasje plass i en felles rekkegarasje, som gir praktisk og skjermet parkering. Tomten byr på gode uteområder som er godt tilrettelagt for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppradet er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	30.01.2025		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 tjenestetyer.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK3472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250008	
Selger 1 navn	
Oddmund Olsen	
Gateadresse	
Gamleveien 16	
Poststed	Postnr
ØRJE	1870
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1113250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: OO

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp da jeg kjøpte leiligheten i okt 2006.
Arbeid utført av	Odd Krog, Granli Rør og Marker EL

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Ble oppgradert i 2006
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har kommet inn vann rundt pipe, men ble utbedret i 2005 med nytt utvendig tak. Ikke sett lekkasje siden da.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har brukt Marker EI til oppgradering av bad og kjøkken. Elektriker Espen Klund til varmepumpe kontakt(firma avviklet).
Arbeid utført av	Marker EI. Elektriker Espen Klund

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har hatt el kontroll, men usikker på årstallet.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 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)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddmund Olsen	b5aa3746cd18b4f09eb01ae c9ce951e483a3a815	30.01.2025 21:03:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250008

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard B⁷eDato utkj³rt: 28.01.25 Side 1 av 2

Moen Borettslag	V ³ r ref.:	45/6
Gamleveien 16	Type:	Tilknyttet borettslag
1870 d R J E	Eiere:	Oddmund Olsen
Organisasjonsnr: 863 619 122	Andelsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 950	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Renter		1 167
Felleskostnader - 1		3 839
Avdrag		944

Det er IKKE innf³rt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	247 335	Gjeld siste ³ rsoppg.:	247 335
Klient ajourf. l ³ n:	2 968 030,87	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 968 030

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16369109808, DNB Bank ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 28.01.2025: 2 968 031
Andel av saldo: 247 336
F³rste termin/f³rste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2039)

4: S³nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dorthea Svingen
Adresse: Gamleveien 4
Postnr/-sted: 1870 d R J E
Telefon: Mob.: 47347141
E-post: dorthea.svingen@hotmail.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	33 806	Gjeld:	231 300	Andre inntekter:	1 666
		Utgifter:	11 177		

7: P³lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 500
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1967
G³ rds/bruksnr: 90/201
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79462374
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.1967	F ³ rste innflytting:	01.05.1967
Etasje:	Flere	Oppvarmingstype:	Str ³ m
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansienitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard B⁷e

Dato utkjrt: 28.01.25 Side 2 av 2

Moen Borettslag	V ³ r ref.:	45/6
Gamleveien 16	Type:	Tilknyttet borettslag
1870 d R J E	Eiere:	Oddmund Olsen
Organisasjonsnr: 863 619 122		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:



Vedtekter

for Moen borettslag org nr. 863 619 122

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 6. september 2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Moen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00

Møtested: Marker Rådhus, møterom 1 i 2.etg.

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte med litt informasjon fra styret

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Ørje, 25. mars 2024

Moen Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Dorthea Svingen
Styremedlem, Ole-Jonny Toverud
Styremedlem, Marit Kristin Mosbæk
Varamedlem, Roy Hagen
Varamedlem, May Britt Heed

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Dorthea Svingen er på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Ole-Jonny Toverud er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

May Britt Heed og Roy Hagen er på valg.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Moen Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Moen Borettslag for 2023

Moen Borettslag org.nr., 863619122 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Moen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 12 enheter, og har beliggenhet i Marker kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Dorthea Svingen
Styremedlem, Ole-Jonny Toverud
Styremedlem, Marit Kristin Mosbæk
Varamedlem, Roy Hagen
Varamedlem, May Britt Heed

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Ny søppelstasjon

Det er laget plass for ny felles søppelstasjon foran postkassene våre.

Gjentatte beskjeder er gitt til Indre Østfold gjenvinning om at det er klart. Vi fortsetter å nå dem, og håper dette er på plass våren 2024.

Maling av garasjer

Vi startet opp i slutten av mai med å male garasjene, og jobben var klar 6. juni 2024.

Flott oppmøte og jobben som ble utført hadde god kvalitet.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Vanntilkobling

Viser til brevet vi mottok i august 2022, hvor kommunen pålegger oss å endre tilkoblingspunkt for vann. Vi var i dialog med Gjermund om at dette skulle utføres av han høst 2023.

Dessverre så ble ikke jobben utført til tiden og prisen vi hadde fått antydnet var også litt diffus.

Vi valgte derfor å søke kommunen om ytterligere utsettelse og styret hadde møte med kommunen 24. jan hvor vi gikk igjennom hvilke tiltak vi kan gjøre osv.

Vi må be om priser fra flere til å gjøre jobben da dette kan bli relativt kostbart.

Saken blir tatt opp på generalforsamlingen i april 2024.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vanntilkobling

Drenering foran blokk 3

VI har tidligere drenert foran blokk 1 og 2.

Det samler seg en del regnvann også foran blokk 3, så vi må se om vi også får drenert her.

Vi ser på saken og mulig det kan være lønnsomt å gjøre dette samtidig som vi utfører jobben med vanntilkoblingen.

Garasjeporter

Det er ett ønske fra flere at vi får en service på garasjeportene våre.

Vi forsøker å ser om dette er en jobb vi kan få utført i 2024 eller 2025.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2024

Resultatregnskap for Moen Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		476 208	449 568	476 240	512 210
Innkrevde kostnader finans		286 992	256 032	286 900	308 520
Sum inntekter		763 200	705 600	763 140	820 730
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	16 000	12 000	13 000	17 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 256	1 692	1 900	2 400
Revisjonshonorar	3	3 625	3 500	3 700	3 900
Forretningsfjrrerhonorar		43 620	42 768	43 620	46 240
Drift og vedlikehold	4	124 881	129 307	175 000	103 000
Forsikringer		45 750	41 290	47 500	51 240
Kommunale avgifter		197 140	155 179	182 600	241 000
Eiendomsskatt		48 379	43 110	57 500	64 500
Andre driftskostnader	5	4 580	6 496	12 300	12 000
Sum kostnader		486 231	435 342	537 120	541 280
Driftsresultat		276 969	270 258	226 020	279 450
Finans netto					
Utbytte Gjensidige		4 522	4 381	0	0
Renteinntekter		15 471	5 195	0	0
Rentekostnader		134 129	76 617	127 400	153 760
Sum finansielle poster		-114 136	-67 041	-127 400	-153 760
Resultat		162 833	203 217	98 620	125 690
Disponering av 3rsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		162 833	203 217	0	0

Balanse for Moen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	911 611	911 611
Garasjer / carporter	7, 11	10 800	10 800
Sum anleggsmidler		922 411	922 411
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	48 401	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		417 297	416 456
Konto for skattetrekk-bundne midler		2	2
Sum omløpsmidler		465 700	416 459
SUM EIENDELER		1 388 111	1 338 870

Balanse for Moen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		-1 627 563	-1 790 397
Sum egenkapital	9, 10	-1 626 363	-1 789 197
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 775 605	2 929 606
Borettsinnskudd	12	166 800	166 800
Garasjeinnskudd	12	10 800	10 800
Sum langsiktig gjeld		2 953 205	3 107 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 026	20 250
P ³ Injpte renter		1 243	610
Sum kortsiktig gjeld		61 269	20 860
Sum gjeld		3 014 474	3 128 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 388 111	1 338 870

Moen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Dorthea Svingen
Styreleder

Ole-Jonny Toverud
Styremedlem

Marit Kristin Mosbøl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er fjrt opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	395 599	365 592
Endring disponible midler		
i resultat	162 833	203 217
Avdrag på lån	-154 001	-173 210
i resultat av disponible midler	8 832	30 007
Disponible midler	404 431	395 599
Omløpsmidler	465 700	416 459
Kortsiktig gjeld	-61 269	-20 860
Disponible midler	404 431	395 599

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	10 314	35 997
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	112 369	91 235
6612 Kostnader garasjer	2 198	2 075
Sum	124 881	129 307

Vedlikeholdet omfatter liggende fast vedlikehold av bygninger og uteomr³ det. I tillegg er det opparbeidet plass til sjøpplcontainere ved nordre garasje.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mjetelokaler	0	620
6500 Verktøy og redskap	0	666
7400 Kontingent- fradragsberettiget	896	894
7710 Generalforsamling ³ rsmjete	2 205	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 479	1 401
7790 Andre driftskostnader	0	1 040
Sum	4 580	6 496

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1967	573 710
Rehabilitering	337 901
Bokført verdi 31.12.	911 611

Tomten eies av borettslaget gnr. 90 bnr. 201 i Marker kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1967	10 800
Bokført verdi 31.12.	10 800

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	48 401	0
Sum	48 401	0

Note 9 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-1 789 197	-1 992 414
i rets resultat	162 833	203 217
Egenkapital 31.12.	-1 626 363	-1 789 197

Note 10 - Egenkapital

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balansefjerte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	12122248508	12118395245
L ³ nenummer:	Annuitet	Annuitet
L ³ netype:	2012	2010
Opptaks ³ r:	5.45 %	5.45 %
Rentesats:	30.12.2036	30.03.2035
Beregnet innfridd:	4 030 000	620 000
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	2 571 770	357 836
L ³ nesaldo 01.01:	132 012	21 989
Avdrag i perioden:	2 439 758	335 847
L ³ nesaldo 31.12:		

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	231 300	2 775 600

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1967 kr 166 800 og garasjeanlegg kr. 10 800.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Moen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moen Borettslag

Styreleder	Dorthea Svingen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Ole-Jonny Toverud (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Marit Kristin Mosbæk (sign.)	13.03.2024

Til generalforsamlingen i
Moen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Moen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 162 833. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring 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 rettviseende 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 13. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moen Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Møtested: Marker Rådhus, møterom 1 i 2.etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 8

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 8

I tillegg møtte

Medeier/andre: 0

Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Anita Kasbo og Roy Hagen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr 13.000 og styremedlemmene kr 2.000 hver. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Dorthea Svingen er på valg.

Benkeforslag: gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Dorthea Svingen v/akklamasjon

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Ole-Jonny Toverud er på valg.

Benkeforslag: gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Ole-Jonny Toverud v/akklamasjon

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

May Britt Heed og Roy Hagen er på valg.

Benkeforslag: gjenvalg av begge

Vedtak:

Valgt ble: May Britt Heed og Roy Hagen

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Dorthea Svingen som delegat med Roy Hagen som vara.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Ørje, 09.04.2024

Hanne Dybedahl, møteleder/referent (sign.)

Anita Kasbo, protokollvitne (sign.)

Roy Hagen, protokollvitne (sign.)



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-antennor 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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 16
1870 ØRJJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@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