



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Tenorveien 2, 1859 SLITU

**Slitu - Næringseiendom med mye
plass og muligheter.**



1. Etasje

Tenorveien 2

U. eig.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346
E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 146 342,-
Total ink omk.: Kr 5 646 342,-
Felleskostn.: Kr 15 576,-
Selger: Reidun Bøhn

Boligtype: Kombinasjonslokale
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA: 460 m²
Tomtstr.: 2048 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 112/26
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1108230029

Næringseiendom med
mye plass og muligheter.

Næringsdel inndelt så det kan leies ut samlet eller som 6 separate deler. Fellesrom i kjeller.

Rom 1 etg.:
Del 1: kjøkken/butikk, garderobe, behandlingsrom og bad.
Del 2: tidligere butikklokale,(Butikk lokale er under 100 kvm.) 3 behandlings rom, lager, kjøkken.
Del 3: lager med vask, butikkrom.
Del 4: frisørsalong og lager.
Del 5: behandlingsrom og bad.
Del 6: behandlingsrom, wc og lager.
Rom u etg.:
2 lagerrom, bad og garderobe.

Garasje/lagerbygg: 22 kvm.

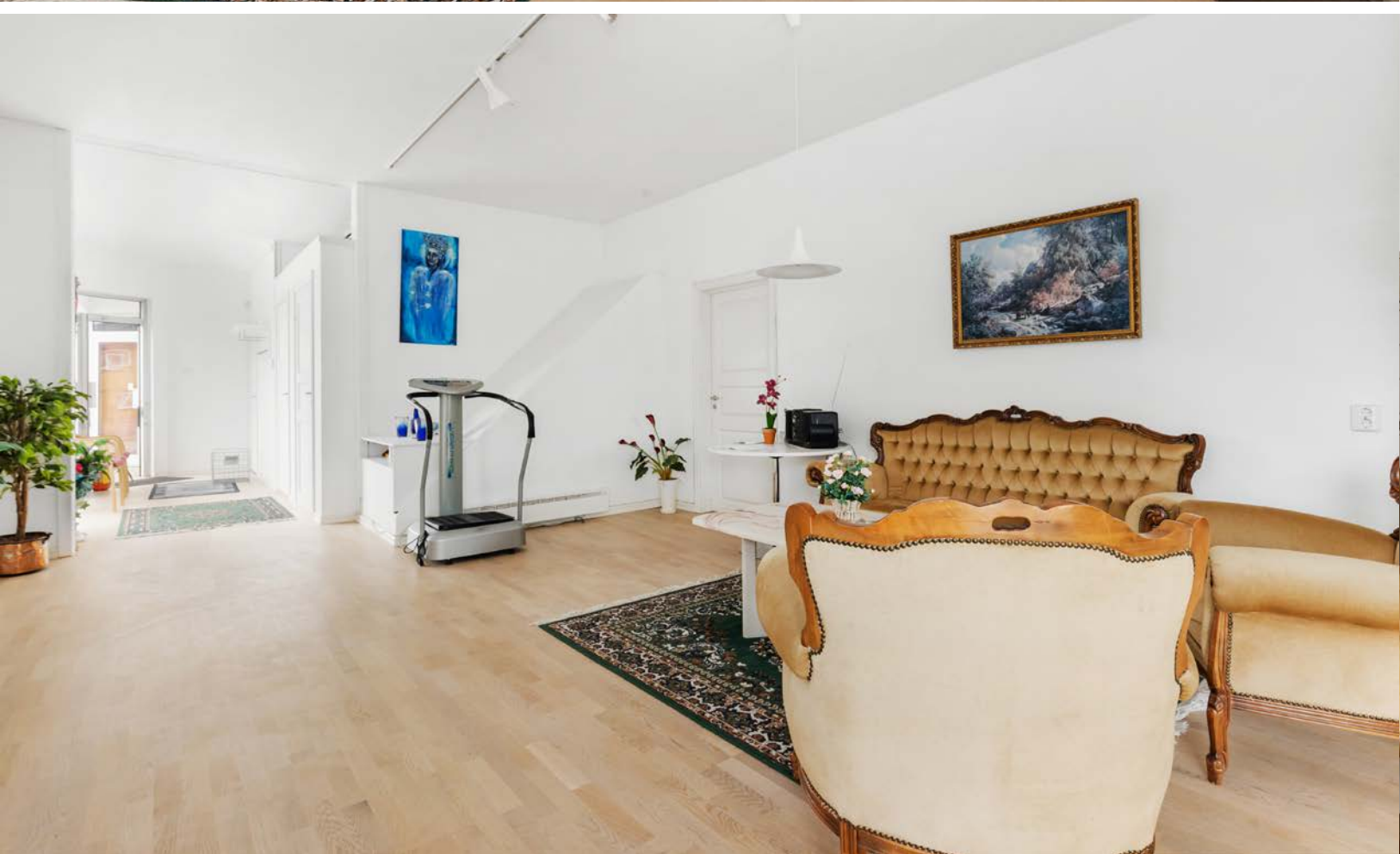


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen26
Boligsalgsrapport32
Nabolagsprofil.....55
Forbrukerinformasjon71
Budskjema72

1. Etasje

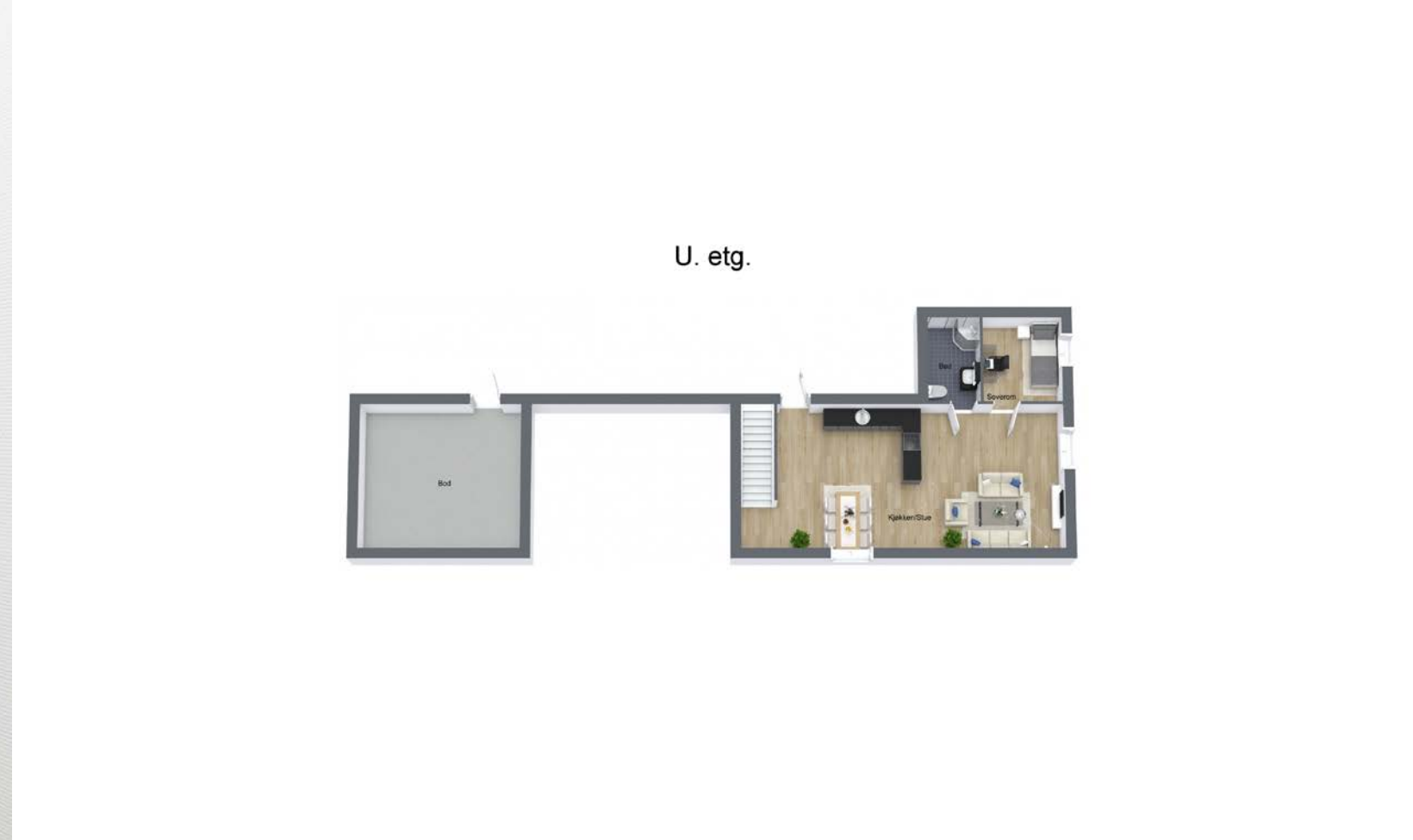
















1. Etasje



U. etg.



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 460 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2048 m²

Tomtebeskrivelse

2 048,2 m² Arealkilde: Eiendomsverdi, felles tomt for bygningen på eiendommen,

Andel av felles tomt. Tomten er nærmest flat og den brukes hovedsakelig til parkering. Det er arealer til parkering for næringsdel utenfor bygningen i front og parkering til seksjons eiere bak bygningen. Det er også en felles garasje på eiendommen. Det følger med en garasje plass til denne næringsdelen.

Beliggenhet

Næringslokalene ligger i 1. etg.i boligblokk på Slitu, langs gamle E18 mellom Askim og Mysen. På Slitu er det blant annet barneskole, barnehage, jernbanestasjon og et lite handelsområde på Morenen. Det er flotte turområder i nærheten. Ellers er det ca 10 minutter både til Askim og Mysen som begge har utvidede servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebygelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse. Eiendommen er en kombinasjons eiendom bestående av næring i

1.etg og leiligheter i 2, 3 og 4.etg med felles rom i kjeller. Det er en solid bygning som ble oppført på 1950-tallet.

Bygningssakkyndig

Per Kristian Låche;

Type takst

Verdi-/lånetakst

Innhold

Næringsdel inndelt så det kan leies ut samlet eller som 6 separate deler. Fellesrom i kjeller.

Rom 1 etg.:

Del 1: kjøkken/butikk, garderobe, behandlingsrom og bad.

Del 2: tidligere butikklokale,(Butikk lokale er under 100 kvm.) 3 behandlings rom, lager, kjøkken.

Del 3: lager med vask, butikkrom.

Del 4: frisørsalong og lager.

Del 5: behandlingsrom og bad.

Del 6: behandlingsrom, wc og lager.

Rom u etg.:

2 lagerrom, bad og garderobe.

Garasje/lagerbygg: 22 kvm.

Standard

Overflater:

Innvendige overflater gulv : Betong, parkett og fliser.

Innvendige overflater vegg : Hovedsakelig malte flater.

Innvendige overflater himling: Hovedsakelig malte flater.

Kjøkkeninnredning:

Hvit innredning. I seksjonen med behandling er det innredning i eik. I Frisørsalong er det vask og enkle innredning. Kontor med rom med vask.

Baderomsinnredning:

Bad med dusj, wc, innredning med vask og uttak til vaskemaskin.

Elektrisk primæranlegg:

Godt el. utstyr. Nytt hovedinntak. Det er gjort ombygginger og oppgradering av el-anlegget så det fremstår som bra.

Parkering

Gode parkerings muligheter rundt bygningen, samt en garasjeplass.

Diverse

NB! Innredede leiligheter i seksjonen er ikke godkjent som egne boenheter.

Det som ev. ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Strøm, samt sentralvarme via radiatorer. Fyren er sanert og godkjent med biobrensel.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 141 221

Kommunale avgifter år

2020

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2020:

Avløp 83 294,91 kr

Feiing 519,00 kr

Vann 54 934,25 kr

Renovasjon, andel av fellesløsning 2 472,50 kr

Sum 141 220,66 kr

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Utendørs strøm, strøm fellesareal innendørs, forsikring bygg, offentlig avgifter, sentralvarme via radiatorer, skadedyrkontroll. Event. vedtatt/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader.
Stort etterslep på vedlikehold, kan ikke tallfestes.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 15 576

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Tenorveien

Forretningsfører
Forretningsfører
Viken Regnskap AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 112, bruksnummer 26, seksjonsnummer 1 i Indre Østfold kommune.

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

3014/112/26/1:
18.04.1959 - Dokumentnr: 700 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3014 Gnr:112 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2009 - Dokumentnr: 244486 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:112 Bnr:35
Overført fra: Knr:3014 Gnr:112 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2009 - Dokumentnr: 291982 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 236/1000

29.04.2009 - Dokumentnr: 301674 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:112 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei. Vann/avløp: Off.nett via Priv Fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplan:
G/S-veg Slitu-Sekkelsten, formål Kjørevei, vedtaksdato : 19.03.2003.
Øyerud-Tenor skole, forretning, vedtaksdato: 24.04.1997.

Kommuneplan:
Slitu-Momarken:
Næringsbebyggelse, vedtaksdato: 19.08.2014.
Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Reguleringsplanen er vedtatt før 10.9.2015 og står på listen over eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanens arealdel, jf. Kommunedelplanen § 3.10. Det vil si at ved motstrid er det reguleringsplanen som gjelder.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være

ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 500 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
7 500,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))

146 342,- (Omkostninger totalt)

5 646 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 146 342

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,- markedsføringspakke kr. 25 000,- og visninger kr. 2 500,- per stk.. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 5 360,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg og vederlag for utført arbeid med kr. 1 875,- per time begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling
Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato
19.06.2023

TAKSTDOKUMENT

Tenorveien 2, 1859 SLITU

Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Per Kristian Låche
Telefon: 915 46 514
E-post: laacheas@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Per Kristian Låche
Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG
Telefon: 915 46 514
Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 11.10.2021
Utskriftsdato: 19.10.2021
Dato verdisetting: 11.10.2021
Oppdrag nr: 17672



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg seksjon	6
3.4.2	Garasje	8
3.5	Utvendige forhold	8
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	10
4.4	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12
5.4	Kontantstrømsanalyse	12
6	Andre bilder	15

Matrikkel: Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Tenorveien 2, 1859 SLITU

Per Kristian Låche
Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG
Telefon: 915 46 514



2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:	En solid eiendom som ligger sentralt inntil riksvei 128 mellom Askim og Mysen, med E18 i umiddelbar nærhet. Eiendommen har gode eksponerings muligheter og næringsdelen har gode områder for lasting og lossing. Det er store grusede utearealer som i dag benyttes til parkering. Det er gode utviklingsmuligheter i nærområdet.
Kunde:	Reidun Bøhn Tenorveien 2, 1859 SLITU. Tlf. 45618000
Formål med taksten:	Verditakst.
Egne forutsetninger:	Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelser, brukstillatelse/ferdig godkjenning, eller andre kommunale godkjenninger. Før eventuelt eierskifte må alle slike opplysninger innhentes. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.
Verdi:	Kr. 7 750 000
Dato verdisetting:	11.10.2021
Takstmann:	Per Kristian Låche Tlf.: 915 46 514 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SPYDEBERG, 19.10.2021

Per Kristian Låche
Takstmann
Telefon: 915 46 514

Matrikkel: Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Tenorveien 2, 1859 SLITU

Per Kristian Låche
Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG
Telefon: 915 46 514



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egne observasjoner	11.10.2021	Befaring		
Tidligere takst	17.08.2020		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	08.10.2021		Innhentet	
Eier	11.10.2021		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er en kombinasjons eiendom bestående av næring i 1.etg og leiligheter i 2, 3 og 4.etg med felles rom i kjeller. Det er en solid bygning som ble oppført på 1950-tallet.
Kunde:	Reidun Bøhn Tenorveien 2, 1859 SLITU. Tlf. 45618000
Revisjoner:	Dato: 08.10.2021 Revidert i samarbeide med Holter Prosjekt AS 12.05.21
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.10.2021 Reidun Bøhn. Eier. Tlf. 456 18 000 Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Via offentlig asfaltert vei. Eiendommen ligger inntil riksvei 128 mellom tettstedene Askim og Mysen.
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD Gnr: 112 Bnr: 26 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 048,2 m² Arealkilde: Eiendomsverdi, felles tomt for bygningen på eiendommen
Hjemmelshaver:	Reidun Bøhn, SE-67294 Årjäng. 1/1 hjemmelshaver
Adresse:	Tenorveien 2, 1859 SLITU

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er nærmest flat og den brukes hovedsakelig til parkering. Det er arealer til parkering for næringsdel utenfor bygningen i front og parkering til seksjons eiere bak bygningen. Det er også en felles garasje på eiendommen, med egne garasjer til seksjonene.
--------------------	--

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Det går buss på riksvei 128, tidligere E18, og det er ca 45 m til buss holdeplass. Det er ca. 1 km til togstasjonen på Slitu hvor det går tog til Mysen og Oslo
Parkering	Gode parkerings muligheter rundt bygningen.



3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke fremlagt. Forsikringspapirer ikke kontrollert. Det forutsettes at eiendommen er forsikret.
Skattetakst:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Næringsdel inndelt så det kan leies ut samlet eller som 6 separate deler.
Fellesrom i kjeller.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	110	100	
1. etasje	377	360	
Sum bygning:	487	460	

Kommentar areal

Areal etter tegninger oversendt fra kunde.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt
Et solid bygg fra år 1956, hovedsakelig oppført i betong i gulv, vegger og etasjeskiller. Det har blitt ombygget, oppusset og jevnlig vedlikeholdt fra det ble oppført.

Grunn og fundamenter
Leirgrunn/silt med betong fundamenter.

Grunnmurskonstruksjon
Grunnmur av betong.

Ytterveggskonstruksjon
Vegger oppført i betong.

Fasader

Matrikkel: Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Tenorveien 2, 1859 SLITU

Per Kristian Låche
Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG
Telefon: 915 46 514



Frilagt steinplater.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med to-lag glass i trerammer, dører malt med trerammer og aluminum i hoveddører.

Taktekking

Membraen tekking.

Utvendige trapper

Ståltrapp og betongtrapp.

Terrasser og balkonger

Betong balkong utenfor trapperom.

Etasjeskillere

Betong.

Innvendige overflater gulv

Betong, parkett og fliser.

Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig malte flater.

Innvendige overflater himling

Hovedsakelig malte flater.

Innvendige trapper

Betong.

Kjøkkeninnredning

Hvit innredning.
I seksjonen med behandling er det innredning i eik.
I Frisørsalong er det vask og enkle innredning.
Kontor med rom med vask.

Baderomsinnredning

Bad med dusj, wc, innredning med vask og uttak til vaskemaskin.

Elektrisk primæranlegg

Godt el. utstyr. Nytt hovedinntak. Det er gjort ombygginger og oppgradering av el-anlegget så det fremstår som bra.

Men takstmann ser bare på det generelle på anlegget så hvis det er noe som er uklar bør det ta en el sjekk på anlegget.

Andre forhold:

Rom 1 etg

Del 1: kjøkken/butikk, garderobe, behandlingsrom og bad.
Del 2: tidligere butikklokale, 3 behandlings rom, lager, kjøkken.
Del 3: lager med vask, butikkrom.
Del 4: frisørsalong og lager.
Del 5: behandlingsrom og bad.
Del 6: behandlingsrom, wc og lager.

Rom u etg.

2 lagerrom, bad og garderobe.

Matrikkel: Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Tenorveien 2, 1859 SLITU

Per Kristian Låche
Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG
Telefon: 915 46 514



3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Antatt bygge år

Anvendelse: Garasje/lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	23	22	
Sum bygning:	23	22	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Betongfundamenter og plate på mark, isolert etter standart på bygge tidspunktet.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Gruset parkerings areal og noe grønt areal med beplantning.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

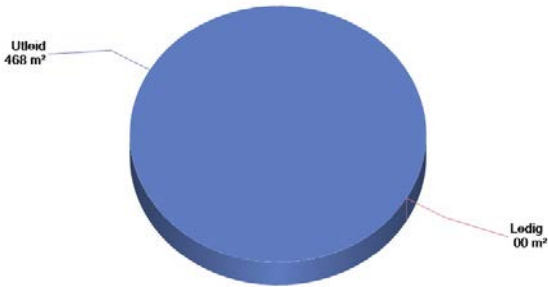
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Kontor/behandling/ oppholdsrom/kjøkken/lager											
Behandling/kontor/lager	Kjeller/ 1 etg	468 m²	800 000	1 709	2/2021	1/2031	100	1 710	800 280	2/2031	100
Sum:			800 000						800 280		
Total:			800 000						800 280		

Bransjer/leiekontrakter:

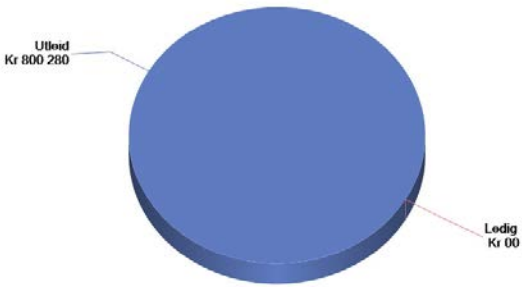
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Behandling											
Behandling/kontor/lager	Kjeller/ 1 etg	468 m²	800 000	1 709	2/2021	1/2031	100	1 710	800 280	2/2031	100
Sum:			800 000						800 280		
Total:			800 000						800 280		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter Det er et godt marked i området. Slitu har for tiden stor utvikling med næringsvirksomhet, butikker og bolig bygging så det antas at markedet vil bli attraktivt fremover. Området ligger sentralt i den nye storkommunen Indre Østfold da det ligger mellom de to store tettstedene Askim og Mysen.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse Det er gode solforhold på eiendommen, uten sjenerende bebyggelse fra nabo eiendommer.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontor/behandling/oppholdsrom/kjøkken/lager	468	1 709	800 000	468	1 710	800 280
Sum	468		800 000	468		800 280

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		800 280
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig FDV	108 000	108 000
Eiendommens inntektsoverskudd		692 280



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Antall verdi av andel av tomten da det er flere seksjons eiere på tomten.

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 048,2 m²
Sum areal:	2 048,2 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	300 000
Verdi tomt:	300 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg seksjon		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 430 000	
Oppgraderinger 2017	2 000 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 360 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon	8 070 000	
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	132 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
Sum teknisk verdi – Garasje	82 000	
Sum teknisk verdi bygninger	8 152 000	



5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normal stilles ved investeringer av denne typen. Forretningskravet er basert på et rimelig skjønn hensyntatt markedssituasjon. Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca. 0,8% og inflasjonsmålet til Staten er ca. 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv 2% og 1,5%). Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc. (0-4%)

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	0,80 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Renteglidning	3,00 %
Kurans	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,80 %

Beregning av kapitalisert verdi	
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	692 280
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 692 280) når realrenten er 8,80%	7 866 818
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 866 818
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 870 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalysen tar utgangspunkt i eiendommens inntekts potensiale og beregner en neddiskontering over en 10-års periode. Beregningen bygger på dagens pris- og kostnadsvekst i markedet. Restverdien beregnes som er neddiskonert kapitalisert verdi ved periodens utløp. Kostnader for oppgradering av eiendommen er ikke lagt inn.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	0,80 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Renteglidning	3,00 %
Kurans	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,80 %



Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	108 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,80 %		År:	2021
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	10
Diskontert rente:	10,80 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	200 000	27 000			173 000	173 000
2022	816 000	109 080			706 920	638 014
2023	832 320	110 171			722 149	588 230
2024	848 966	111 273			737 694	542 322
2025	865 946	112 385			753 560	499 987
2026	883 265	113 509			769 756	460 950
2027	900 930	114 644			786 286	424 954
2028	918 949	115 791			803 158	391 762
2029	937 328	116 949			820 379	361 157
2030	956 074	118 118			837 956	332 938
2031	731 624	89 474			642 150	230 271
Nåverdi av resultat, sum:						4 643 586

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

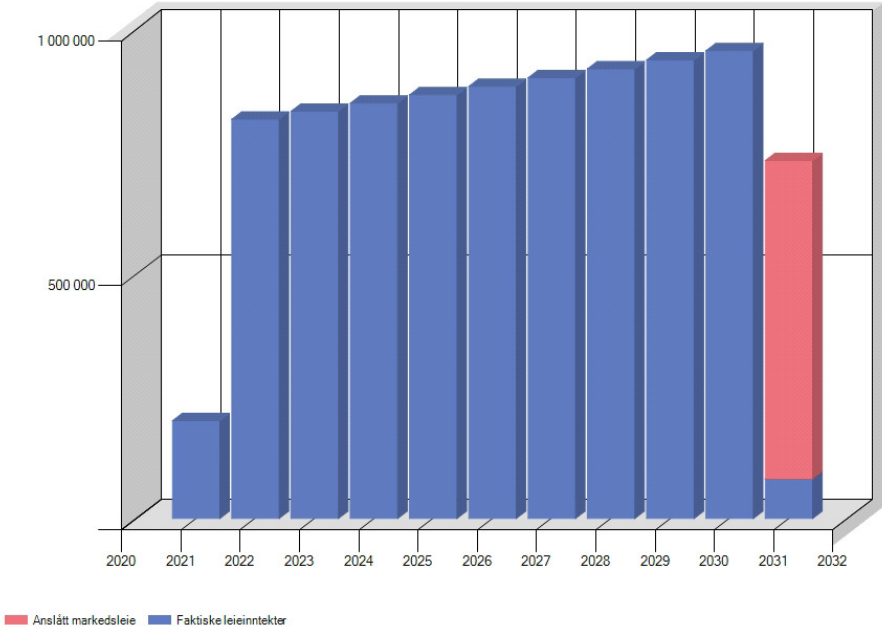
Estimert	Kalkulert
7 500 000	9 729 543
2 689 451	3 488 951
7 333 037	8 132 537

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

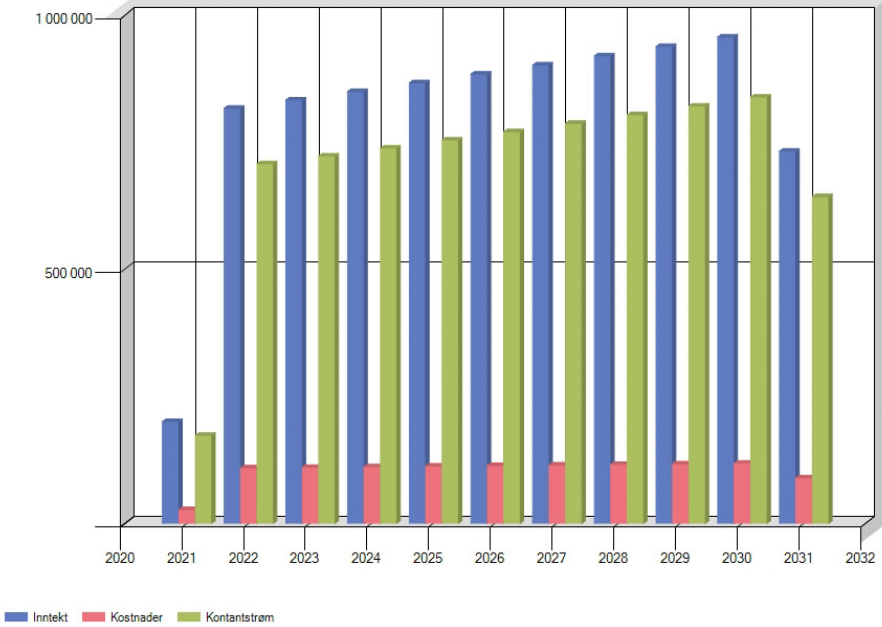
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 333 037	8 132 537
---	-----------	-----------



Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm





6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Inngangsparti til lokaler mot øst, det er et tilsvarende inngangs parti mot nord inn til lokaler som ligger der.



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐

Merknad:

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	G/S-veg Slitu-Sekkelsten Øyerud-Tenor skole	Kjørevei Forretning	19.03.2003 24.04.1997
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan	Slitu - Momarken	Næringsbebyggelse	Periode: 19.08.2014
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Reguleringsplanen er vedtatt før 10.9.2015 og står på listen over eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanens arealdel, jf. Kommunedelplanen § 3.10. Det vil si at ved motstrid er det reguleringsplanen som gjelder

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 01.10.2021

Indre Østfold kommune



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)			Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Priv.nett ☐	Off.nett via Priv Fordelingsnett ☒	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Priv.nett ☐	Off.nett via Priv Fordelingsnett ☒	☐

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?
I tilfelle hvilken?

Ja ☐
Nei ☒

Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?
I tilfelle hvilken ?

Ja ☐
Nei ☒

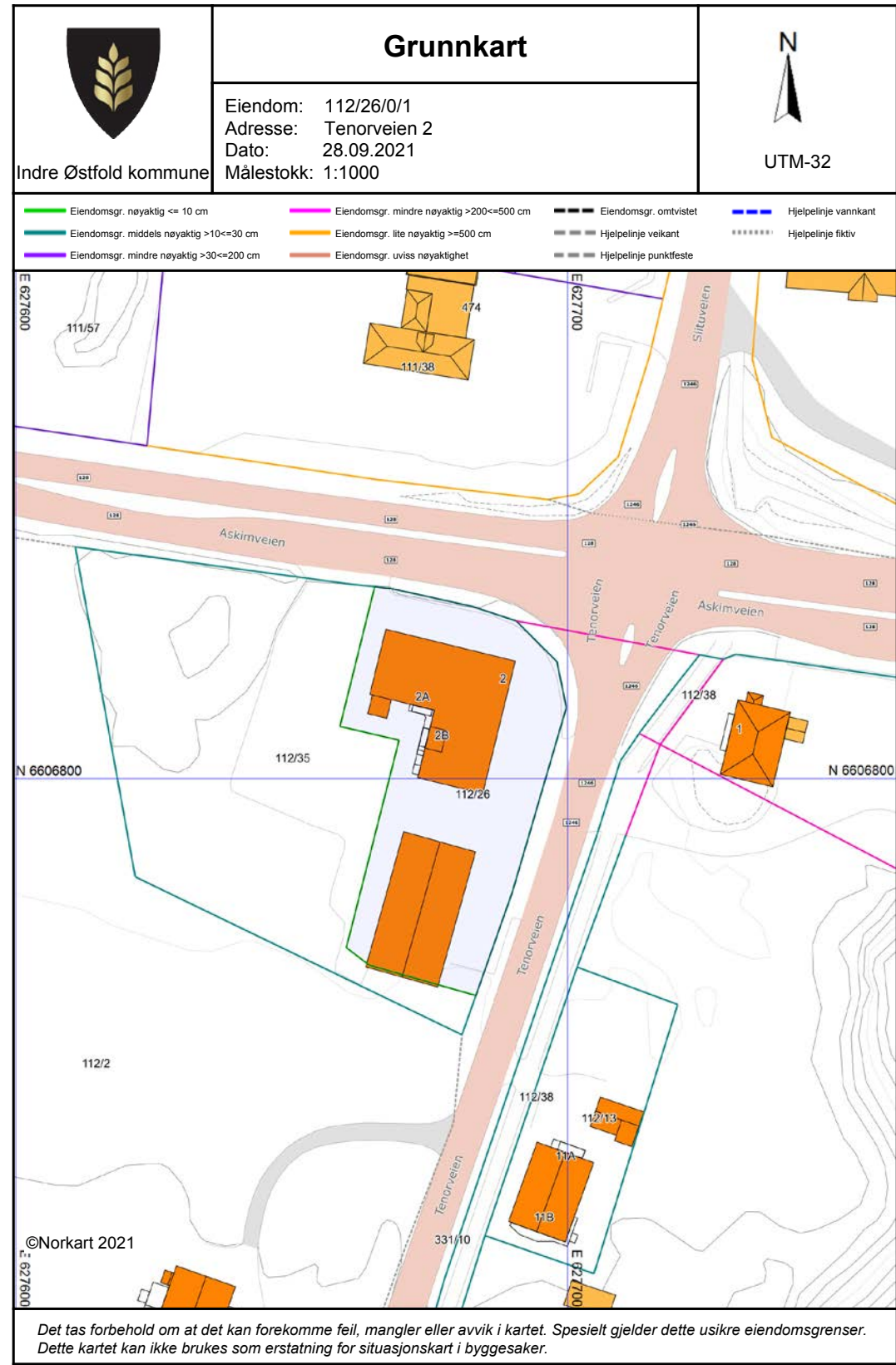
FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

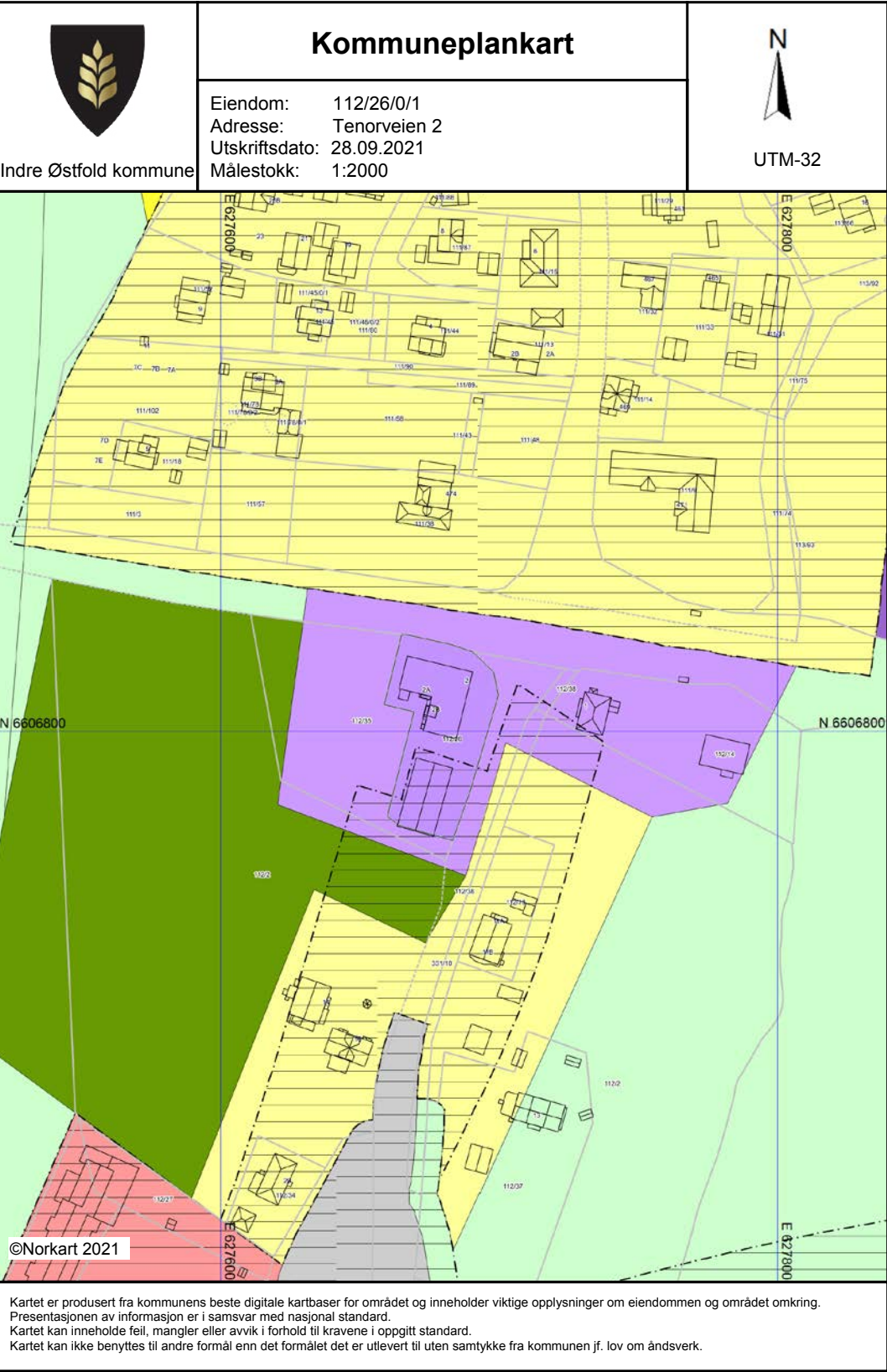
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommentar: Gnr.112 Bnr.26 Snr.1

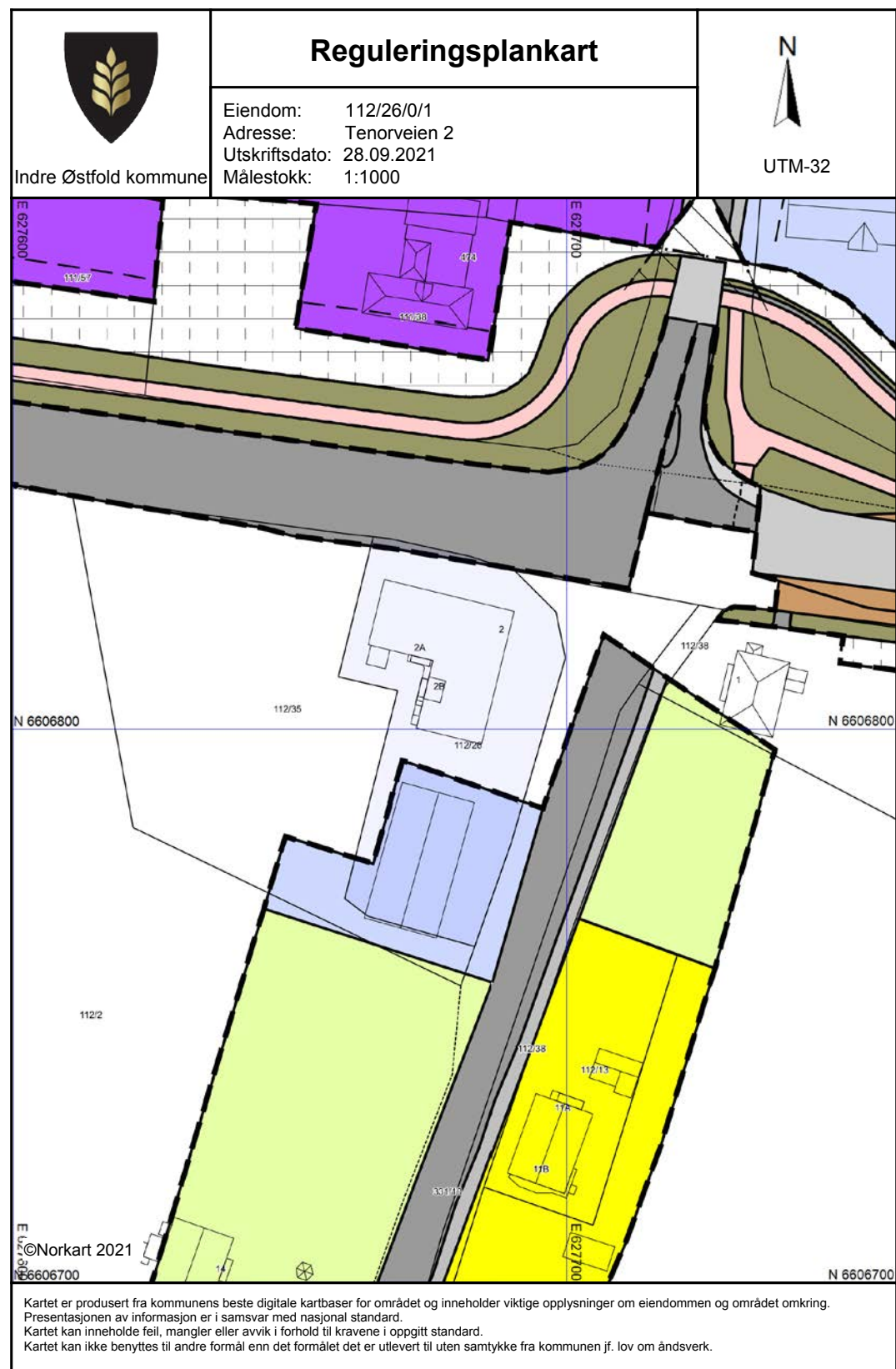
Askim,30.09.2021

Indre Østfold kommune





Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Hensyn landskap
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Råstoffutvinning - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Jernbane - nåværende
	Abc
	Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3014 - 112/26//1



Tenorveien 2

Lokal transport

Slitu	1 min	
Totalt 9 ulike linjer	0.1 km	
Tenor skole	4 min	
Linje 411, 461, 464	0.3 km	
Slitu stasjon	19 min	
Linje R22	1.7 km	
Askim stasjon	7 min	
Buss, tog	6.2 km	

Transport for lengre reiser

Oslo Gardermoen	1 t 19 min	
-----------------	------------	--

Kollektivtilbud
Bra 62/100

Gateparkering
Lett 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Området har blitt vurdert av 26 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Coop Øst Sa	53
TTC Norge AS	50
Biilskadesenteret Østfold AS	24
Tenor Skole	24
Ronny Enger Transport AS	24
OL Montering 1 AS	22
Coop Øst Sa	20
Morstong Gård Røssum-Tokerud	16
Herstad Entreprenør AS	13
Mester Grønn AS	12
Nille Slitu	11
K & K Vent AS	11
Tenor Skole SFO	11
Cubus Morenen Kjøpesenter	10
Saksofonen Frisør AS	7

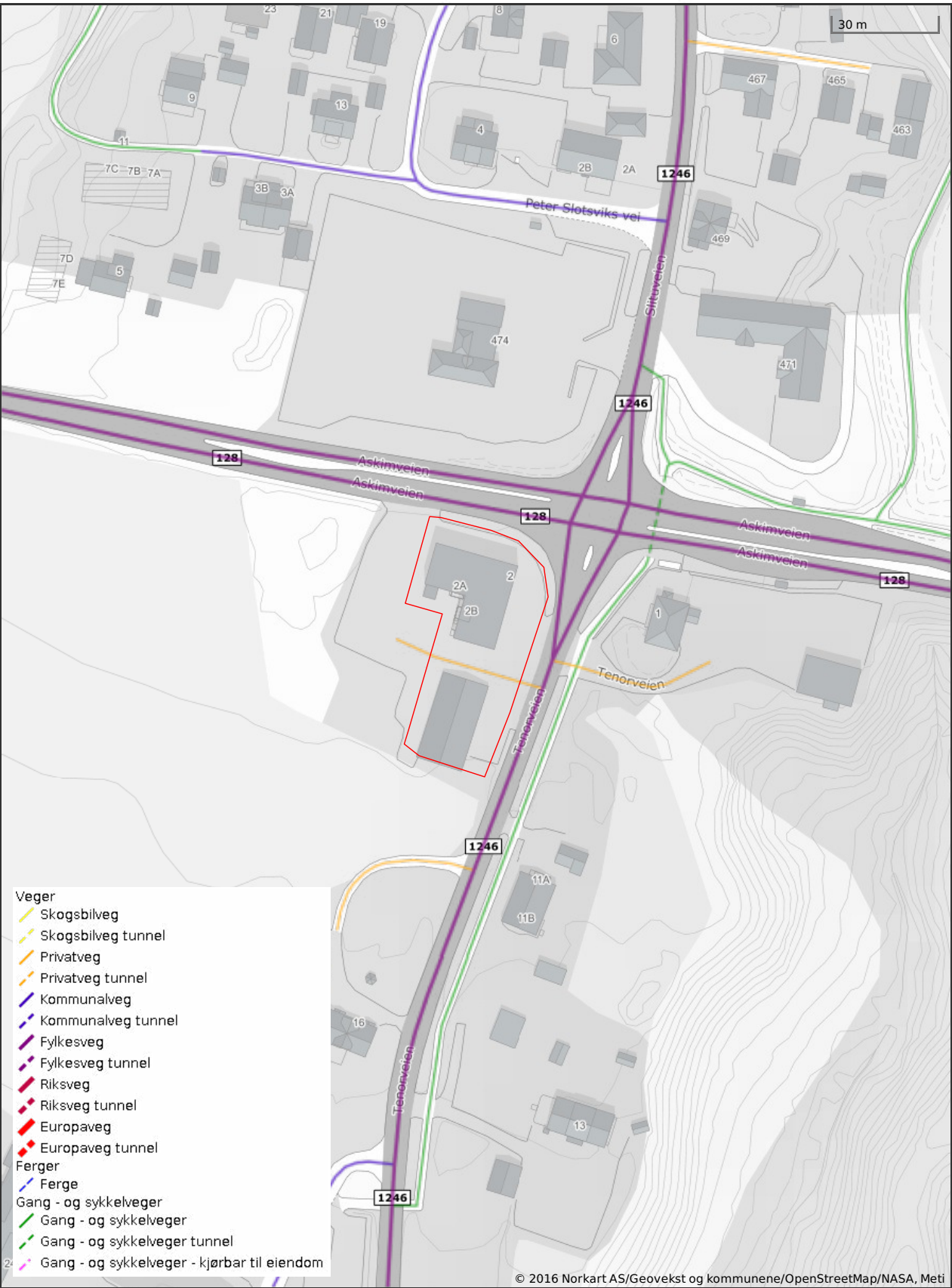
Treningssenter

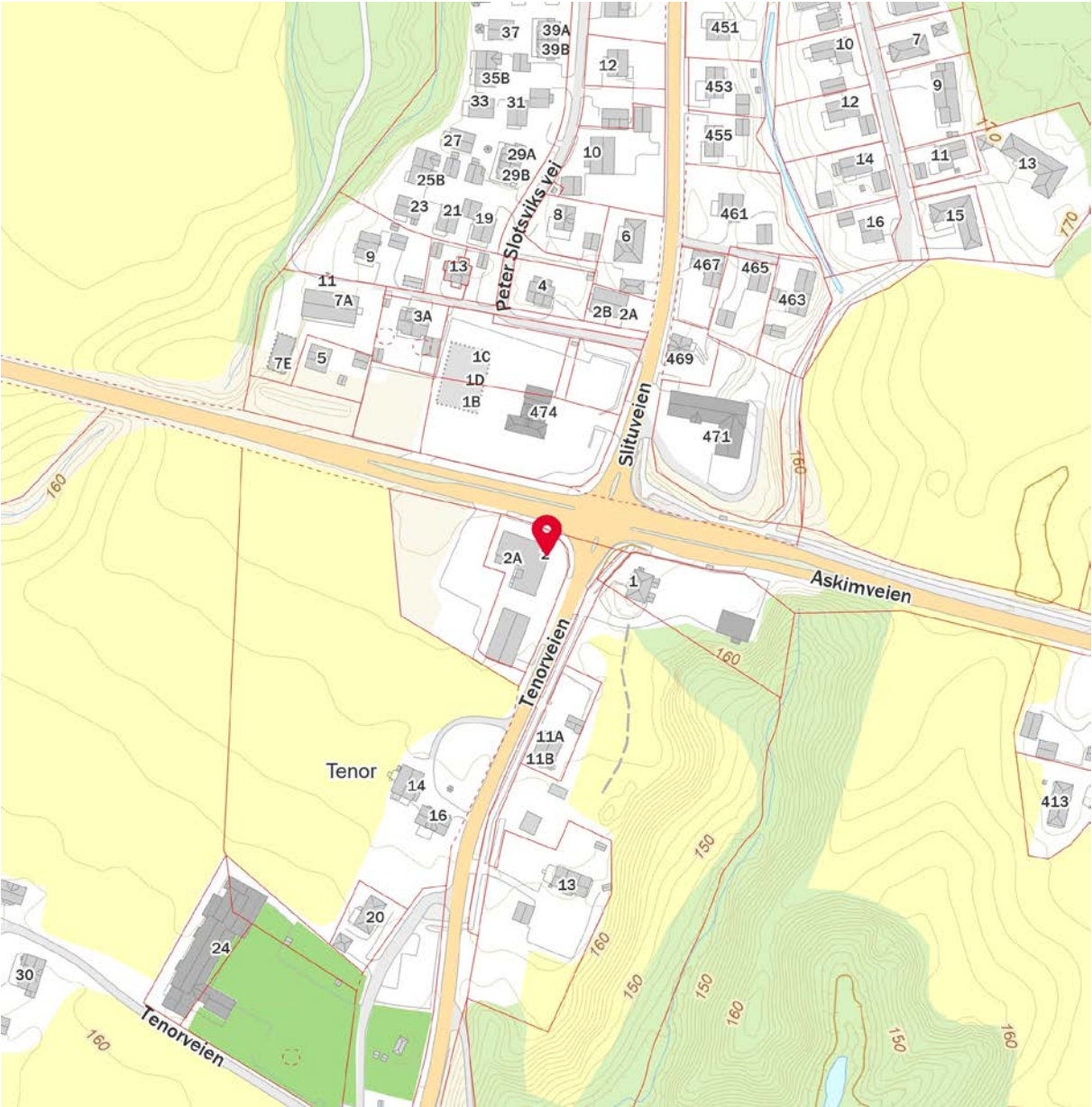
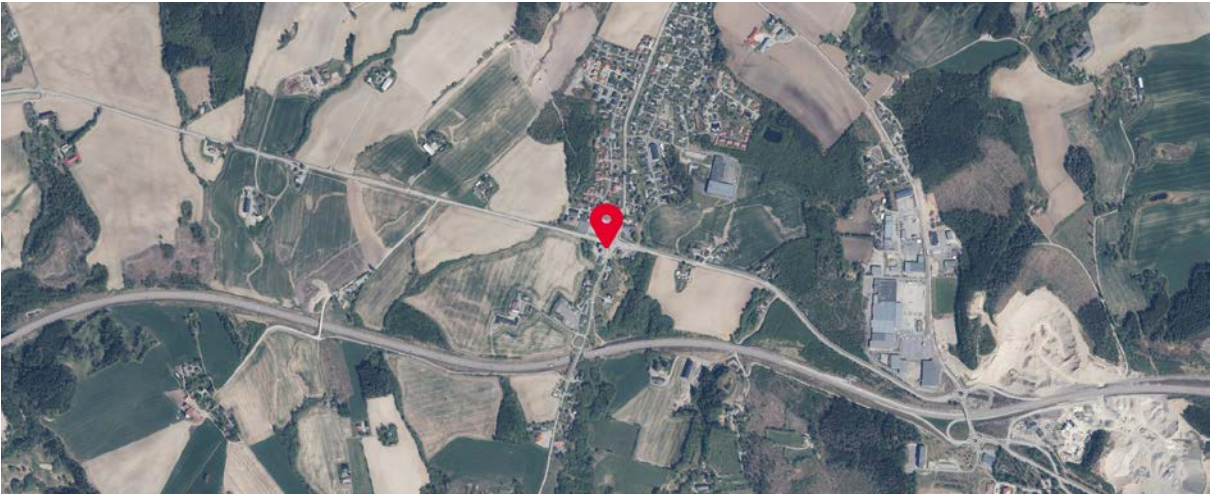
Fitnesspoint Askim	7 min	
Fysioteket Treningssenter	8 min	

Dagligvare

Coop Obs Slitu	22 min	
PostNord	1.8 km	
Rema 1000 Slitu	22 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

472

Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

Ført inn i dagboken ved
Hegnen og F... senren
skriv... ate, Vedlegg nr...
som nr. 700, den 18/12/1889

Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)
Hans Thollertsen

Eier av (gårdsnavn)
Torgrove

G.nr.
12

Br.nr.
2+26

Kommune
Bæverfjord

Født (dato og år)
1-1-1889

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste
på bygninger

Innmark

Utmark

Skog

stk.

stk.

stk.

stk.

240

m

Kabelgrøft

Innmark

Utmark

Skog

stk.

stk.

stk.

stk.

240

m

stk.

stk.

stk.

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark,
utmark og skog):

240m innmark

à kr. 0,35

= kr. 84,00

à kr.

= kr.

à kr.

= kr.

à kr.

= kr.

I alt kr. 84,00

Summen med bokstaver

Hans Thollertsen 9/100

som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Sted, dato årstall.

Sted, dato årstall.

For Telegrafverket

Underskrift

Underskrift av grunneier

Underskrifteren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget

Stolpenummer

Vederlag ellers

Linjeseksjon

Regnskapsført
(måned og år)

Retureres til:

Garanti Eiendomsmegling Eidsb
959 576 769
Postboks 223
1850 MYSEN



Doknr: 301674 Tinglyst: 29.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)	
Kommunenr Kommunnavn	Gnr. Bnr. Feste nr. Seksjonsnr Ideell andel
125 EIDSBERG	12 35
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet	
☐ 1. Bebovd ☒ 2. Ubebovd	
Bruk av grunn	
☐ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☒ A Annet	
Type bolig	
☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☒ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet	
FB enebolig TB bolig RK kjede BL leilighet	

2. Kjøpesum	
Kr 500.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt eller delvis) ☐ Ekspro- ☐ Tvangs- ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr. 500.000

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
	Ruth Sigrun Trollerud
2	Overre Trollerud

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
879404002	Eidsberg Boligbyggelag Prospekt	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
G.nr. 12, br. nr. 36 har rett til å benytte adkomst som blir opparbeidet på G.nr. 12, br. nr. 35 fra Tenorveien mot vest, mellom garasjebygg på eiendommen G.nr. 12, br. nr. 35 og G.nr. 12, br. nr. 2.	
Kjøpers/erverters underskrift:	Utseders underskrift:
Steinar Winberg	Håkon T. Storaas



Indre Østfold Boligbyggelag
Postboks 223
1851 Mysen

Telefon: 69 84 60 50
Telefax: 69 84 60 51
E-post: indbo@indbo.bbl.no

Org. no. NO 959576769 MVA
www.indbo.no

Del av Norske Boligbyggelag

Kartverket
Tinglysningen
Saksbehandler Kari Hjelmen
3507 Hønefoss

Mysen den 28.04.09

Saksnr 2783057 Tinglysing av skjøte på Gnr 12, br.nr 35.

Viser til brev av 24.04.09.

Ang. særskilte avtale om veirett:

Som det fremgår av erklæringen skal adkomsten opparbeides PÅ gnr 12/35...MELLOM garasjebygg og 12/2. Altså ikke over 12/2.

Mvh
Per Fosser



Retureres til: JNOKE ØSTFOLD BOLIGBYGGEKLUB

Garanti-Eiendomsmegling Eidsberg

959 576 769

Postboks 223

1850 MYSEN

Skjøte

Rettkopi bekreftes

Anne Christine Lie-Johansen

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)	
Kommunenr Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr Ideell andel
125 EIDSBURG	12 26
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet	
☒ 1. Bebovud ☐ 2. Ubebovud	
Bruk av grunn	
☐ Bolig- B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet	
Type bolig	
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr. 8.250.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 prisasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 omdøper ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag	
Kr. 8.250.000,-	

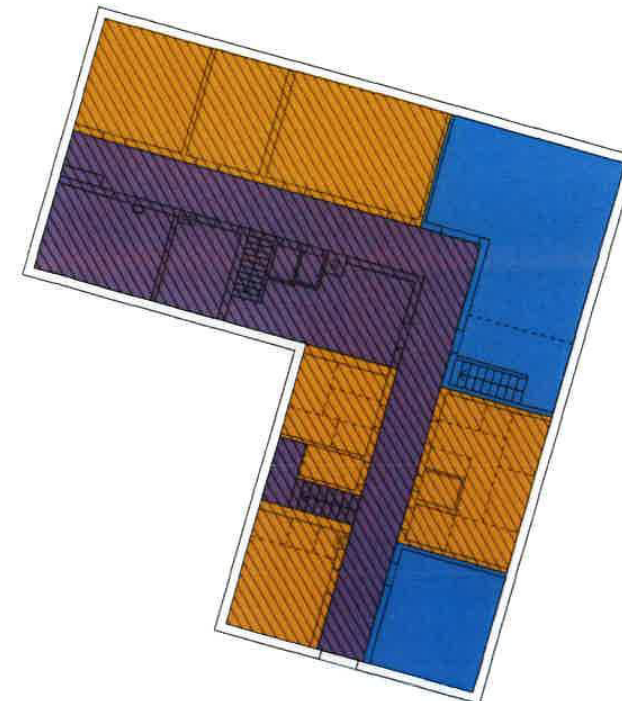


Doknr: 244486 Tinglyst: 03.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
993 823 309	Ruth Sigrun Trollerud
	verre Trollerud

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
993 823 309	Borgestad Borettslag

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
G.nr. 12, br.nr. 35 har rett til å benytte eksisterende adkomst fra Tenorveien, mellom garasjebygg og blokk på eiendommen G.nr. 12, br. nr. 26	
Kjøpers/erhververs underskrift:	Usteders underskrift:
Steinar Winkberg	Ruth S. Trollerud



- Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
- Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
- Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
- Fellesarealer, bolig
- Parkering/boder, bolig

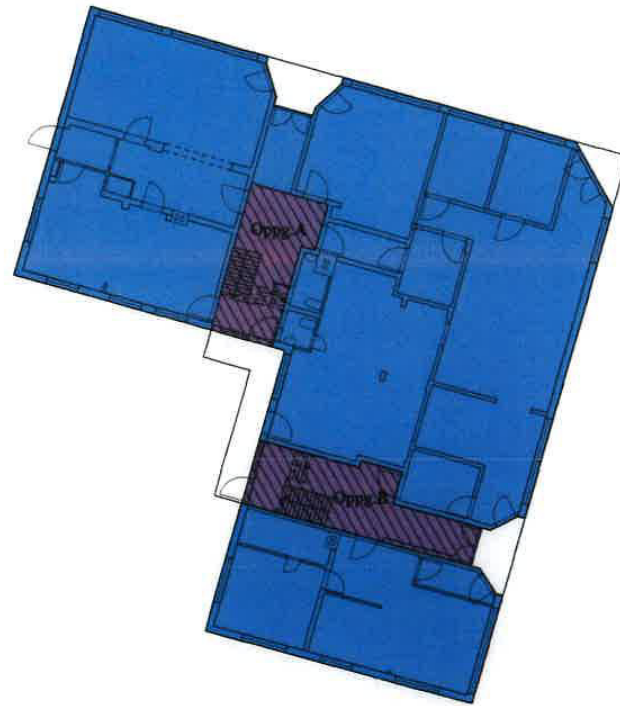
C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 2
Plan kjeller 1:200
Dato: 15.3.2012

RETT KOPI BEVITNES
PRIVATMEGLEREN / Indre Østfold BBL

Sissel B. Steen



- Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
- Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
- Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
- Fellesarealer, bolig
- Parkering/boder, bolig

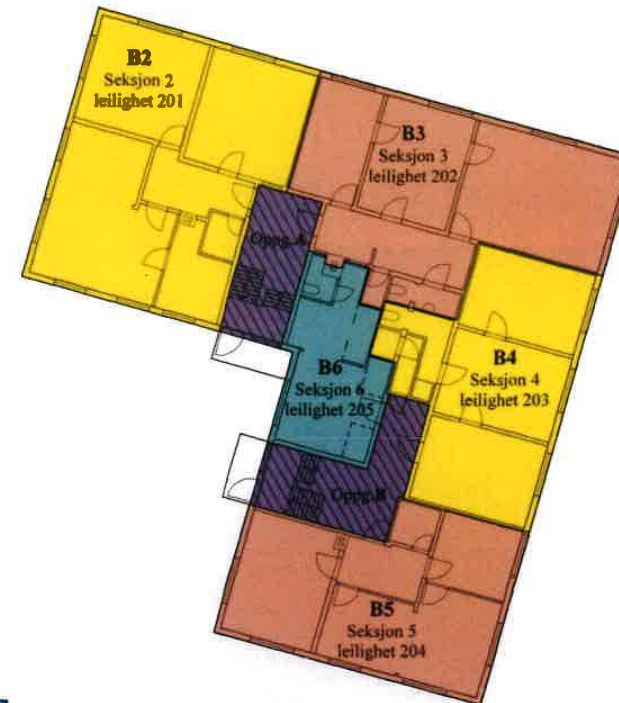
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 3
Plan 1.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Seksjon B, bolig:

Seksjon 2 - B2	Tenorveien 2A, leilighet 201	BTA = 108,9 m ²
Seksjon 3 - B3	Tenorveien 2A, leilighet 202	BTA = 93,3 m ²
Seksjon 4 - B4	Tenorveien 2B, leilighet 203	BTA = 71,8 m ²
Seksjon 5 - B5	Tenorveien 2B, leilighet 204	BTA = 77,5 m ²
Seksjon 6 - B6	Tenorveien 2B, leilighet 205	BTA = 32,4 m ²



- Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
- Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
- Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
- Fellesarealer, bolig
- Parkering/boder, bolig

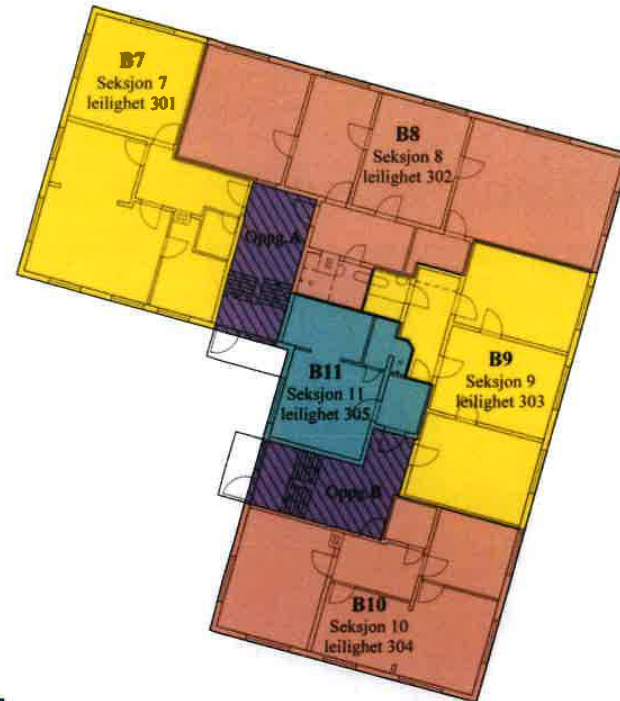
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

C Dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 4
Plan 2.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Seksjon B, bolig:

Seksjon 7 - B7	Tenorveien 2A, leilighet 301	BTA = 83,7 m ²
Seksjon 8 - B8	Tenorveien 2A, leilighet 302	BTA = 117,6 m ²
Seksjon 9 - B9	Tenorveien 2B, leilighet 303	BTA = 73,2 m ²
Seksjon 10 - B10	Tenorveien 2B, leilighet 304	BTA = 77,5 m ²
Seksjon 11 - B11	Tenorveien 2B, leilighet 305	BTA = 34,9 m ²



- Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
- Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
- Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
- Fellesarealer, bolig
- Parkering/boder, bolig

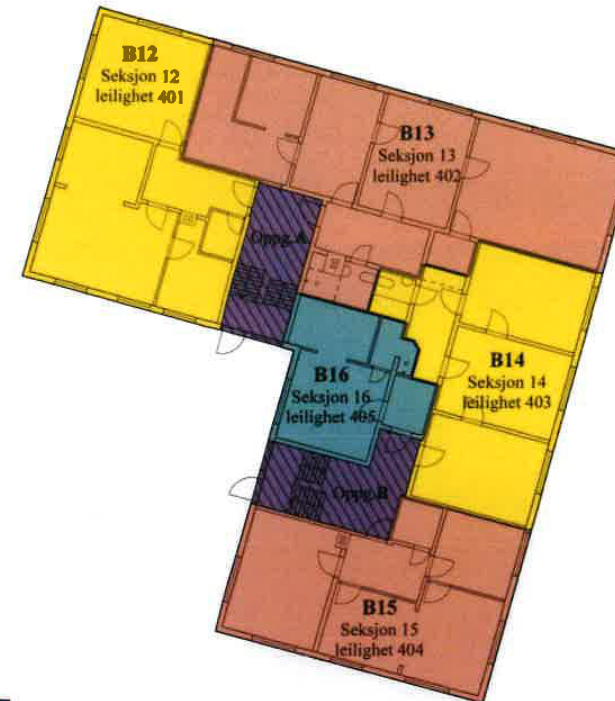
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

C Areal B9, dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 5
Plan 3.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Seksjon B, bolig:

Seksjon 12 - B12	Tenorveien 2A, leilighet 401	BTA = 83,7 m ²
Seksjon 13 - B13	Tenorveien 2A, leilighet 402	BTA = 117,6 m ²
Seksjon 14 - B14	Tenorveien 2B, leilighet 403	BTA = 73,2 m ²
Seksjon 15 - B15	Tenorveien 2B, leilighet 404	BTA = 77,5 m ²
Seksjon 16 - B16	Tenorveien 2B, leilighet 405	BTA = 34,9 m ²



- Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
- Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
- Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
- Fellesarealer, bolig
- Parkering/boder, bolig

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

C Areal B16, dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 6
Plan 4.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tenorveien 2
1859 SLITU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer: 1108230029

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.06.2023

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