



aktiv.

Lilleveien 10, 1870 ØRJE

Moderne og oppgradert leilighet med flott beliggenhet. Vestvendt terrasse og solrikt. Garasje.



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 856 188,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 357 578,-
Felleskostn.: Kr 12 537,-
Selger: Øyvind Lippestad
Astri Charlotte Røed

Lippestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 93/100 kvm
Tomtstr.: 1718.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 5
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1113260023

Velkommen til Lilleveien 10

Her har vi gleden av å presentere en flott 3-roms leilighet i Lilleveien Terrasse. Leiligheten har moderne og tiltalende overflater.

Lilleveien ligger i et etablert boligområde med kort vei til turområder, fiskemuligheter og med umiddelbar nærhet til sentrum. Sentrum har mange små særegne og hyggelige nisjebutikker som O. Mosbæk & Co, Gros Hage, Skjør, Matfatet, Nilsen sport og elektrisk og Bakergaarden Cafe samt et godt utvalg av dagligvareforretninger.

Leiligheten ligger med adkomst fra bakkeplan og ble bygget i 2006. BRA er 93 m².

Den har en åpen stue/kjøkken løsning, spisestue, to soverom, bad/vaskerom og entré. Fra stua og spisestue er det utgang til vestvendt balkong. Bod og parkering i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Velkommen på visning.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	111

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 93 kvm Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, garderobe og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på 7 m² i kjeller.

Egen parkeringsplass i garasje. Felles gjesteparkering.

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1718.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Andel av felles tomt på 1 718,5 m².

Borettslaget har pene fellesarealer med støttemurer, asfaltert gårdsplass, gode plenarealer og fine beplantninger. På området er det felles sykkelparkering og felles sittegrupper. Det er parkering i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Området har også en felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering. Øvrig parkering etter

området gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ørje, Marker kommune. Her har du kort vei til turområder og fiskemuligheter, perfekt for friluftsentusiaster.

Boligen har kort gangavstand til Ørje sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek og museum. Dette gir deg enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter og tjenester.

For familier med barn er det kort vei til barnehager og Marker skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. trinn samt SFO. Idrettshall, kunstgressbane og idylliske badeplasser er også tilgjengelig i nærområdet, noe som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter.

Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og har et rikt kulturliv som gir et levende og interessant nærmiljø.

Offentlig transport fra Ørje busstorg kun 3 minutters gange unna. Mysen stasjon ligger 24 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 33 minutter.

Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrensen til Sverige.

Bebyggelsen

Området er en del av sentrum og består leilighets-/gårdsbebyggelse, samt villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Ørje

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2006.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Vinduer har rammer og karmen av tre og aluminium, med 2-lags isoler- eller energiglass fra byggeåret. Ytterdører inkluderer hev- og skyvedører med isolerglass og en ytterdør med glassfelt, alt fra byggeåret.

Leiligheten har en balkong med adkomst fra spisestue og stue. Balkongen består av et støpt dekke belagt med fliser og har et rekkverk av aluminium og glass. Den er takoverbygget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 17 mm avvik i stue og 7 mm i soverom. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i stue og 5 mm i soverom.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

Påvist manglende fugemasse/flislim i dusjen, årsak er ukjent.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe svakt fall også lokalt i dusjen. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Ukjent oppbygning av tettesjikt.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ingen dreusspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist tegn til kondensering på vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja
Beskrivelse: Takstrapperten sier dårlig fall mot sluk i dusj. Dette er avvik etter nye bestemmelser. Takstmann har ikke hullborret for fuktmåling.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Beskrivelse: Balkongvinduer i spisestue - åpningsbare. Her kan det trenge igjennom regnvann.

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

Firmanavn: Usikker - Har sjekket med Styret og de bekrefter at dette var en forsikringssak. Usikker på årstall

Beskrivelse: Fuktskade i 1. etasje. I gangen. Fukt skade er utbedret

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

Firmanavn: Granli Rør - Ørje, 2026

Beskrivelse: Bytte av sikkerhetsventil på varmtvannstank.

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

Beskrivelse: Avtrekksvifte kjøkken. Tidligere eier designet kjøkkenet slik det fremstår idag. Avtrekksviften avviker fra det som er normalt å ha i leiligheter da aktuell vifte kan slås helt av. Resultatet er dårlig luftsirkulasjon som kan skape kondens på vinduer. Anbefales å bytte avtrekksvifte til den standard som borettslag benytter.

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

Firmanavn: Pettersen Elektriske - Rakkestad, 2022. Marker el. AS, 2024

Beskrivelse: Bytte hovedsikringer og montert El bil lader på garasjeplass. Montert spotter i taket på leiligheten.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 93 kvm: Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, garderobe og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 7 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2006 og har profilerte, lyse fronter og benkeplater i eik. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator over induksjonstoppen og fliser over benkeskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom fra 2006 med flislagte overflater på vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himling. Rommet er innredet med servantinnredning med spilefronter, overhengende speil og veggskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet ventileres via en ventil som er tilkoblet sentralavtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: 2-stavs parkett. Fliser i entre og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater og spilevegg. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Mye av overflatene er pusset opp etter 2022.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørføringer er av rør-i-rør, med fordelerskap under kjøkkenbenk.

Lekkasjestopper er montert under kjøkkenbenken, hvor også stoppekran er plassert.

Felles vannmåler er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har Flexit sentralavtrekk, med avtrekk på kjøkkenet og bad. Dette reguleres via kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2006, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Sikkerhetsventil ble byttet i 2026.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Sikkerhetsventil byttet i 2026.

2025:

- La fliser m/varmekabler i gangen- Fagerås bad

2024:

- Senket tak og byttet alle dører innvendig- Jens Frøne a/s
- Skiftet til spotter etter at det ble lagt nytt tak og byttet ut div kontakter og flyttet de rundt- Marker el
- Monterte spilevegg- Jens Frøne a/s
- Malte opp hele stuen og gangen og delvis i spisestuen og malte tak på samme stedene og malte og alle vinduer i samme arealer- Malermester Braaruud

2023:

- Malte selv soverommene

2022:

- Slipte alle gulv og vokset de
- Lagde skyvedørsgarderobe på gjesterom- Skyvedørspesialisten.
- La fliser på kjøkkenet- Fagerås bad
- Skap og vask på badet ble byttet ut- Askim og Mysen Rør

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Malte verandataket ute- Malermester Braarud

2022:

- Fikk solskjerming i spisestuen- Rex Markise
- Monterte markise- Kjells markiser
- Installerte vindu på veranda- Nordmarkens glass
- Monterte El-bil lader i garasjen- Pettersons elektriske.

Parkering

Det er parkering i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Området har også en felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

Borettslagenes Sikringsordning AS, polisenummer 85005431

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler i bad, entré og spisestue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

856 188 (Andel av fellesgjeld)

4 356 188 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 578 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 366 478 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 369 278 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 484 770 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 939 080 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 12 537 kr i måneden
- Felleskostnader: 5 447 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet.
- Renter og avdrag fellesgjeld: 6 734kr i måneden
- Eiendomsskatt : 356,- i måneden

- Ingen planlagt økning i felleskostnader er nevnt.
- Ingen planlagt økning i fellesgjeld er nevnt.
- Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 537

Andel Fellesgjeld

Kr 856 188

Fellesgjeld pr. dato

20.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Innkrevde a kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale helle eller deler (minimum kr 50 000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr år ifbm terminforfall pr 30/3, 30/6, 30/9, 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. Obs Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/ BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

Andel fellesformue

Kr 34 014

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilleveien Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

988047384

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Lilleveien Terrasse Borettslag ligger i Marker kommune og består av andeler. Borettslagets forretningsfører er BORI.

Vedtatte saker:

- Årsberetningen for 2024 godkjennes.
- Anvendelse av årsresultatet: Kr. 20 000 av årets overskudd overføres øremerkede midler vedlikeholdsfond, og resten overføres opptjent egenkapital.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

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.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: overskudd (beløp ikke spesifisert)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til at hunden i verste fall må fjernes. Hundeeiere fjerner ekskrementer etter egen hund.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 5 i Marker kommune. Andelsnr. 8 i Lilleveien Terrasse Borettslag med orgnr. 988047384

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/91/5:

05.09.1936 - Dokumentnr: 400868 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra gnr 91 bnr 19

09.11.1950 - Dokumentnr: 402407 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

07.12.1978 - Dokumentnr: 7826 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

26.05.2008 - Dokumentnr: 420274 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3122 Gnr:91 Bnr:219
Bestemmelse om veg

08.03.1902 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3122 Gnr:91 Bnr:2

23.07.1966 - Dokumentnr: 990024 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 91 bnr. 19

01.01.2020 - Dokumentnr: 798856 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0119 Gnr:91 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 833852 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:91 Bnr:5

27.05.2008 - Dokumentnr: 427686 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:91 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg, boligblokk, datert 10.11.2006 med følgende vilkår:

- Det må være forskriftsmessig rekkverk i og ved spiraltrapp og på murer mot vei/fortausarealer. Midlertidig sikring/avsperring må utføres inntil dette er montert.
 - Brannalarmanlegget må fungere, evt. må monteres røykvarsler i leiligheten.
 - Det må være montert hånslukningsapparater ihht. lokalt branntilsyn.
 - Utvendige forstøtningsmurer ved kjeller/garasje må vurderes sikret bedre.
 - Kontrollerklæringer fra ansvarlige for kontr. av utførelse /KUT) må sendes inn.
- Ansvarlig foretak KUT: Kjell Harlem, Esmi AS og Kone AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Forretning

Følger reguleringsplan Del av Ørje sentrum - Høvleritomta (plan-ID 19870002), hvor eiendommen er avsatt til forretning (1243 m²), park (183 m²) og kjørevei (291 m²). Eiendommen berøres også av reguleringsplan Omregulering for del av Foshaug (plan-ID 19930001), hvor 2 m² er avsatt til kjørevei.. 30.06.1987

Eiendommen følger Kommunedelplan Ørje 2007-2019, ikrafttredelse 18.12.2007. I denne planen er eiendommen avsatt til boligområde (1427 m²), friområde (170 m²), viktige ledd i kommunikasjonssystemet (118 m²) og senterområde (3 m²).

Dokumentet 'Planopplysninger' fra 20.02.2026 indikerer at det finnes reguleringsplaner under arbeid i nærheten. 'Kommuneplanens arealdel Marker kommune 2005-2017' lister følgende planer under utarbeidelse: Fortau Lihammeren – Ørje, Hyttefelt Spjudnes og Ørjetun.

Berørte datasett, vær oppmerksom på - gult varsel:

Flomfaresoner, Kvikkleire, Radonutsatt område

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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.

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

24.02.2026

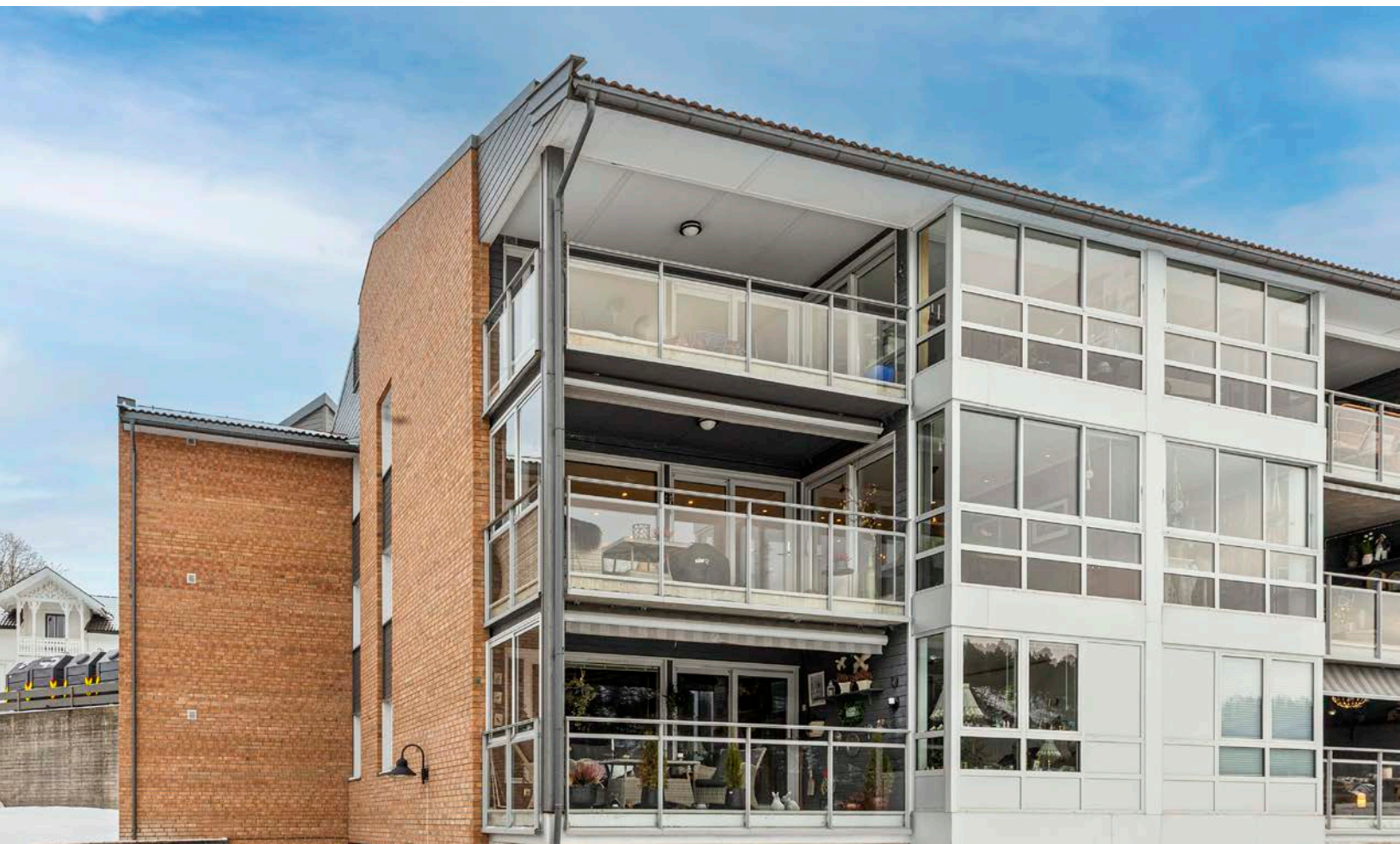










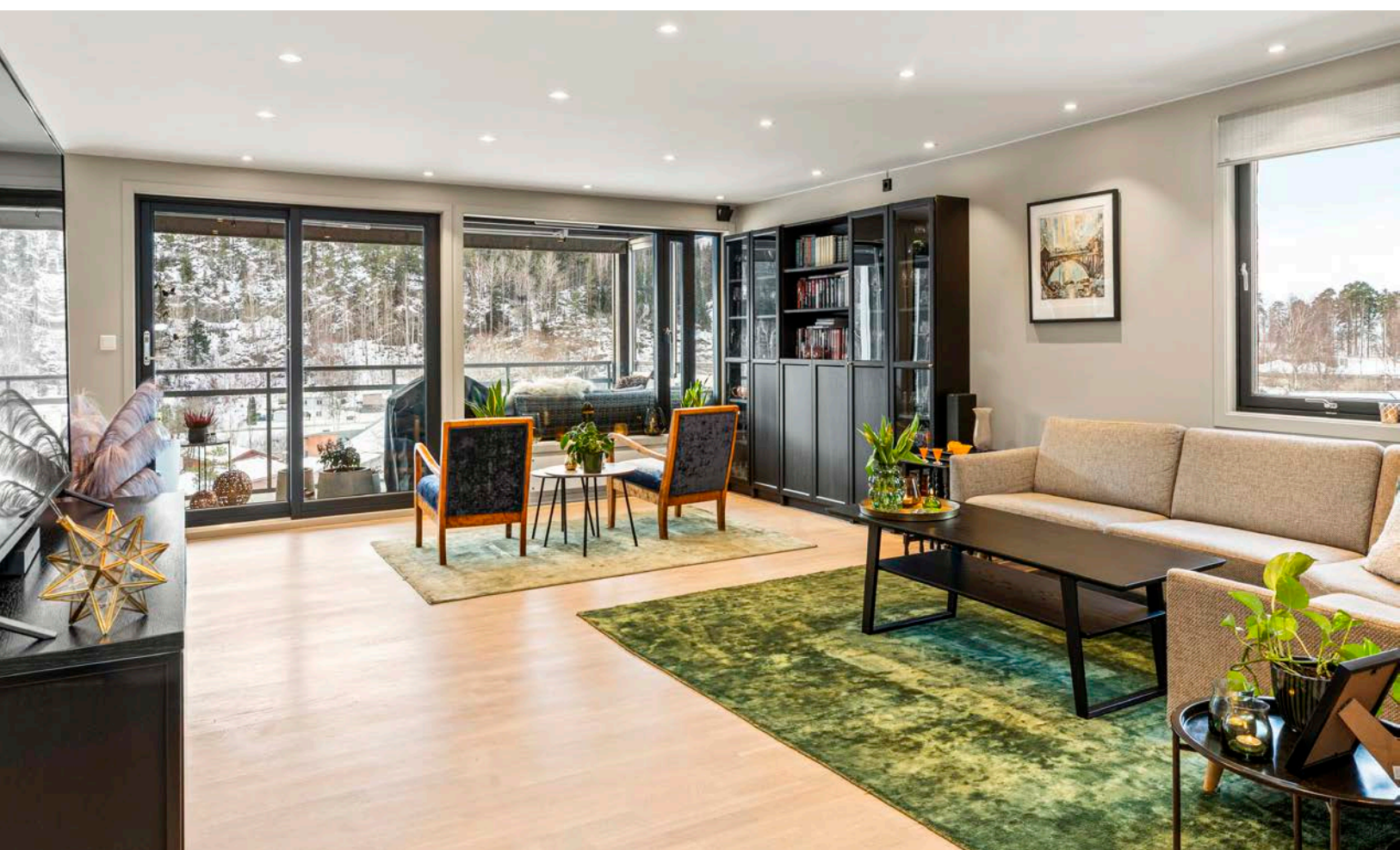
FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



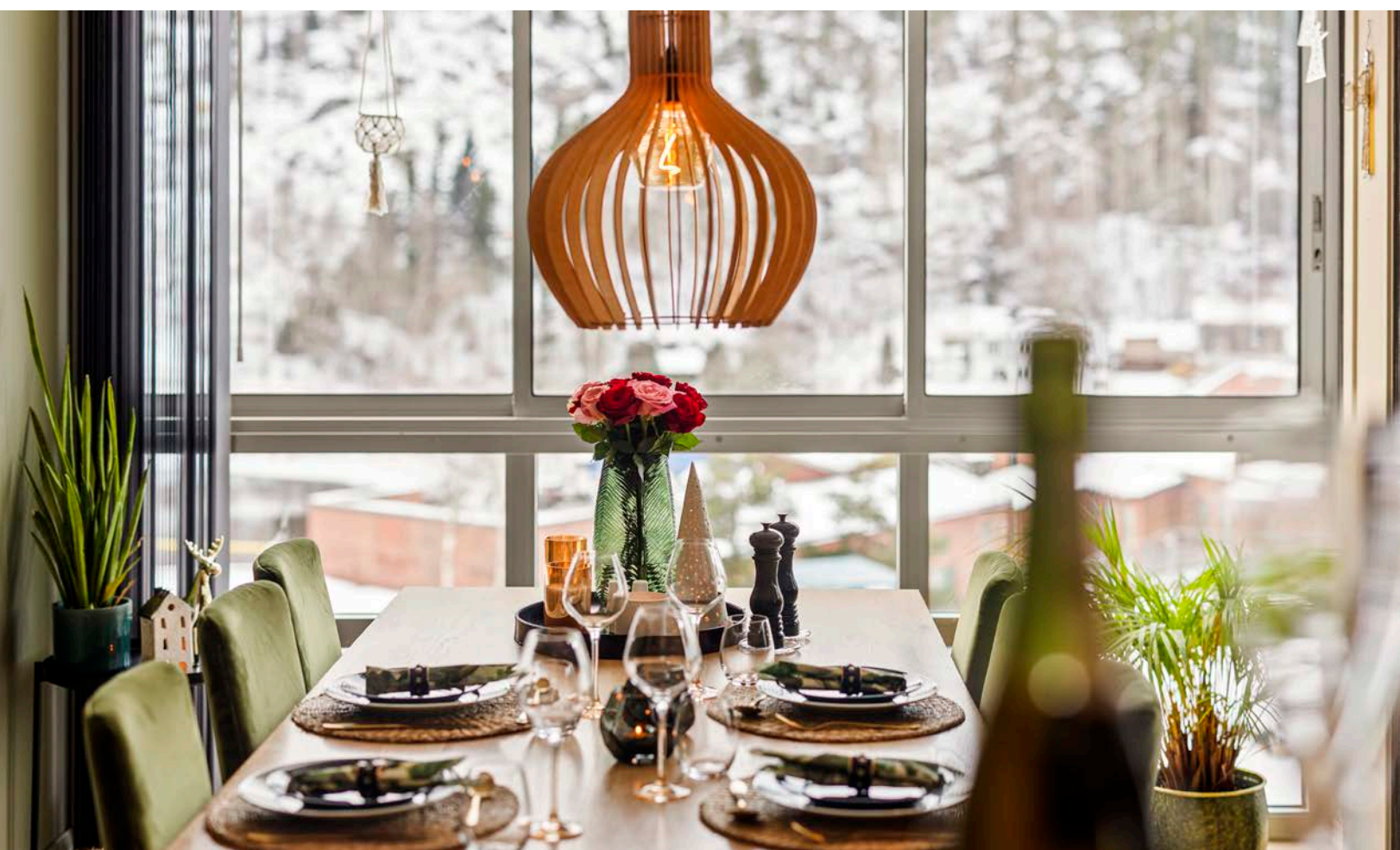
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









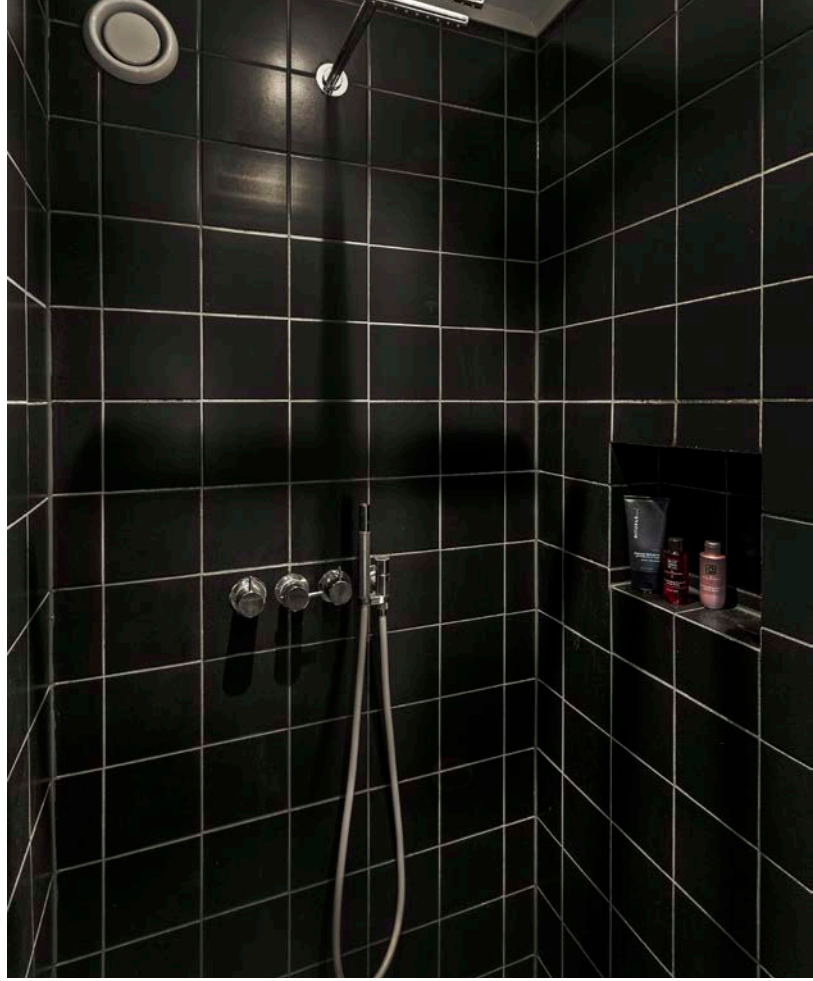



















Vedlegg

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lilleveien 10, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

gnr. 91, bnr. 5

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3282

Referansenummer: QC1641

Foretak: Moen Takst AS

Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2006. Vinduer har rammer og karmen av tre og aluminium. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, lyse fronter og benkeplater i eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med spilefronter samt overhengende speil og veggskap, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Leiligheten er påkostet/modernisert etter 2022. Noe som gir et godt helhetsinntrykk.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra spisestue og stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, og rekkverk av aluminium og glass. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt samt markise som er motorisert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:
Gulv: 2-stavs parkett. Fliser i entre og bad.
Vegger: Sparklede og malte plater og spilevegg. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

Leiligheten har mørktonede 1-speils dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med spilefronter samt overhengende speil og veggskap. Dusjen er plassert i egen nisje, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himling. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet sentralavtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, lyse fronter og benkeplater i eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Flexit sentralavtrekk, med avtrekk på kjøkkenet og bad.
Tilluft via ventiler.

Oppvarming:

Varmekabler i bad, entré og spisestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2006, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Sikkerhetsventil byttet i 2026.

Sikringskap med automatiske sikringer.

Elbillader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles tomt på 1 718,5 m². Borettslaget har pene fellesarealer med støttemurer, asfaltert gårds plass, gode plenarealer og fine beplantninger. På området er det felles sykkelparkering og felles sittegrupper. Det er parkering i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Området har også en felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

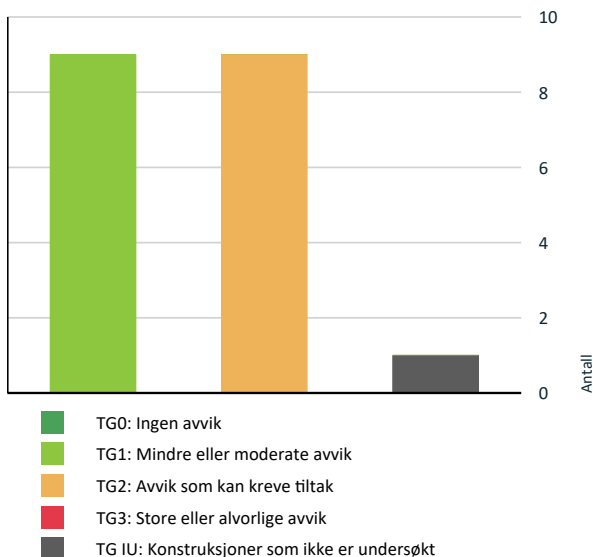
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

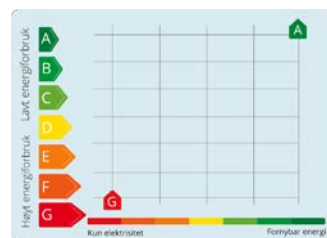
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Liste over hva som er gjort i Lilleveien 10 (fra eier)

2022

- Slipte alle gulv og vokset de
- Lagde skyvedørgarderobe på gjesterom- Skyvedørspesialisten.
- Fikk solskjerming i spisestuen- Rex Markise
- La fliser på kjøkkenet- Fagerås bad
- Skap og vask på badet ble byttet ut- Askim og Mysen Rør
- Monterte markise- Kjells markiser
- Installerte vindu på veranda- Nordmarkens glass
- Monterte El-bil lader i garasjen- Pettersons elektriske.

2023

- Malte selv soverommene

2024

- Senket tak og byttet alle dører innvendig- Jens Frøne a/s
- Skiftet til spotter etter at det ble lagt nytt tak og byttet ut div kontakter og flyttet de rundt- Marker el
- Monterte spilevegg- Jens Frøne a/s
- Malte opp hele stuen og gangen og delvis i spisestuen og malte tak på samme stedene og malte og alle vinduer i samme arealer- Malermester Braarud

2025

- La fliser m/varmekabler i gangen- Fagerås bad
- Malte verandataket ute- Malermester Braarud

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre og aluminium.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket innneklima.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hev- og skyvedører, med isolerglass, fra byggeåret.

Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra spisestue og stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, og rekkverk av aluminium og glass. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt samt markise som er motorisert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Gulv: 2-stavs parkett. Fliser i entre og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater og spilevegg. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Mye oppussing etter 2022.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Tilstandsrapport

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 17 mm avvik i stue og 7 mm i soverom. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i stue og 5 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

1 TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har mørktonede 1-speils dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med spilefronter samt overhengende speil og veggskap. Dusjen er plassert i egen nisje, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himling. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet sentralavtrekk.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Påvist manglende fugemasse/flislim i dusjen, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør utbedres manglende fugemasse/flislim i dusjen.
- Avviket kan i noen tilfeller være kosmetisk, men ytterligere undersøkelse anbefales for å avdekke eventuelle underliggende skader.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe svakt fall også lokalt i dusjen. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.

- Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Ukjent oppbygning av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen drencspalte fra systerne er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghegte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon samt kjøkkeninnredning, hvor det er plassert tekniske installasjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, lyse fronter og benkeplater i eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser over benkeskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør, med fordelerskap under kjøkkenbenk.
Lekkasjestopper montert under kjøkkenbenk.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Felles vannmåler er plassert i kjeller.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Flexit sentralavtrekk, med avtrekk på kjøkkenet og bad. Reguleres via kjøkkenventilator.
Tilluft via ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist tegn til kondensering på vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid.

- For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger. Dette bør gjøres for å unngå skader på bygningsdeler og for å sikre et sunt innemiljø.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2006, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Bereder er plassert under skap. Vurdering er derfor kun basert på alder. Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden. Sikkerhetsventil byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen. - Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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 automatiske sikringer.
Varmekabler i bad, entré og spisestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Elbillader.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent før nåværende eier, men etter 2022 er arbeider utført av registrert virksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget før 2022. Arbeider utført etter dette ligger på boligmappa.no På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
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, branntillop 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
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?
Ja

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskaade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

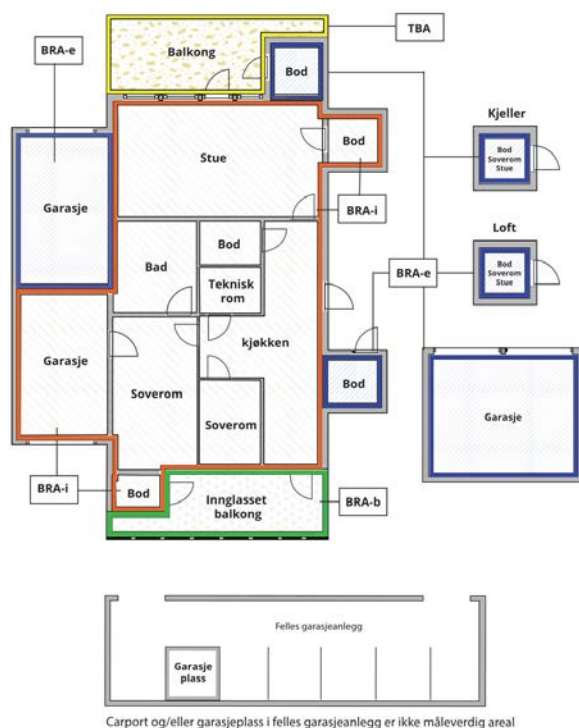
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	93			93	11
Kjeller		7		7	
SUM	93	7			11
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Bod på 7 m², i kjeller.
- Egen parkeringsplass i garasje. Felles gjesteparkering.

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilbygg modernisering. Foreligger faktura på utførte arbeider, fra Marker Elinstallasjon og Askim og Mysen rør (boligmappa.no)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	91	5		0	1718.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilleveien 10

Hjemmelshaver

Lilleveien Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEVEIEN TERRASSE BORETTSLAG	988047384			Lippestad Astri Charlotte Røed, Lippestad Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ørje, i Marker kommune, med kort vei til turområder og fiskemuligheter. Boligen har gangavstand til Ørje sentrum, med 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. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

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.

Om tomten

Andel av felles tomt på 1 718,5 m². Borettslaget har pene fellesarealer med støttemurer, asfaltert gårdsplass, gode plenarealer og fine beplantninger. På området er det felles sykkelparkering og felles sittegrupper. Det er parkering i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Området har også en felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering. Øvrig parkering etter området gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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."

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

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øyvind Lippestad

Astri Charlotte Røed Lippestad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lilleveien 10

1870 ØRJE

3122-91/5/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Takstrapporten sier dårlig fall mot sluk i dusj. Dette er avvik etter nye bestemmelser. Takstmann har ikke hullborret for fuktmåling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Balkongvinduer i spisestue - åpningsbare. Her kan det trenge igjennom regnvann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fuktskade i 1. etasje. I gangen. Fukt skade er utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker - Har sjekket med Styret og de bekrefter at dette var en forsikrings sak. Usikker på årstall

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Granli Rør - Ørje

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikkerhetsventil på varmtvannstank.

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

♦ **Ja**

Avtrekksvifte kjøkken.

Tidligere eier designet kjøkkenet slik det fremstår idag. Avtrekksviften avviker fra det som er normalt å ha i leiligheter da aktuell vifte kan slåes helt av. Resultatet er dårlig luftsirkulasjon som kan skape kondens på vinduer. Anbefales å bytte avtrekksvifte til den standard som borettslag benytter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pettersen Elektriske - Rakkestad

Beskrivelse av arbeidet: 2022. Bytte hovedsikringer og montert EI bil lader på garasjeplass. 2024. Montert spotter i taket på leiligheten. Arbeid utført av Marker el. AS

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Lilleveien 10 - Nabolaget Ørje - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ørje busstorg	3 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		
0.2 km		
Mysen stasjon	24 min	🚆
Linje R22		
23.6 km		
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	🚆

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
352 elever, 21 klasser		
0.5 km		
Mysen videregående skole	23 min	🚆
800 elever, 50 klasser		
23.3 km		
Askim videregående skole	28 min	🚆
850 elever, 47 klasser		
34.4 km		

Ladepunkt for el-bil

Extra Ørje	7 min	🚶
------------	-------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

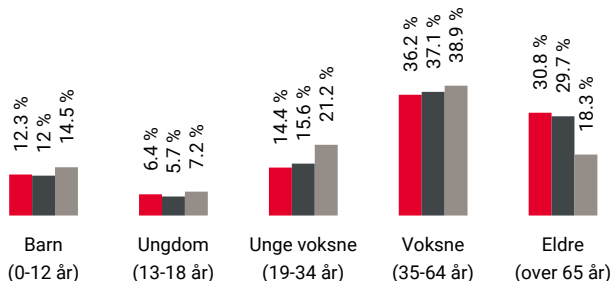
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tussilago barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
46 barn		
0.3 km		
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
72 barn		
1 km		

Dagligvare

Coop Extra Ørje	7 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
0.6 km		
Rema 1000 Ørje	8 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Marker skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min	0.5 km
	Markerhallen Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Family Sports Club Ørje	3 min	

Boligmasse

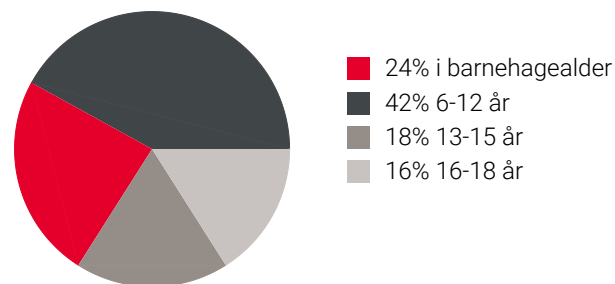


- 59% enebolig
- 14% rekkehus
- 7% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	22 min
	Vitusapotek Ørje	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

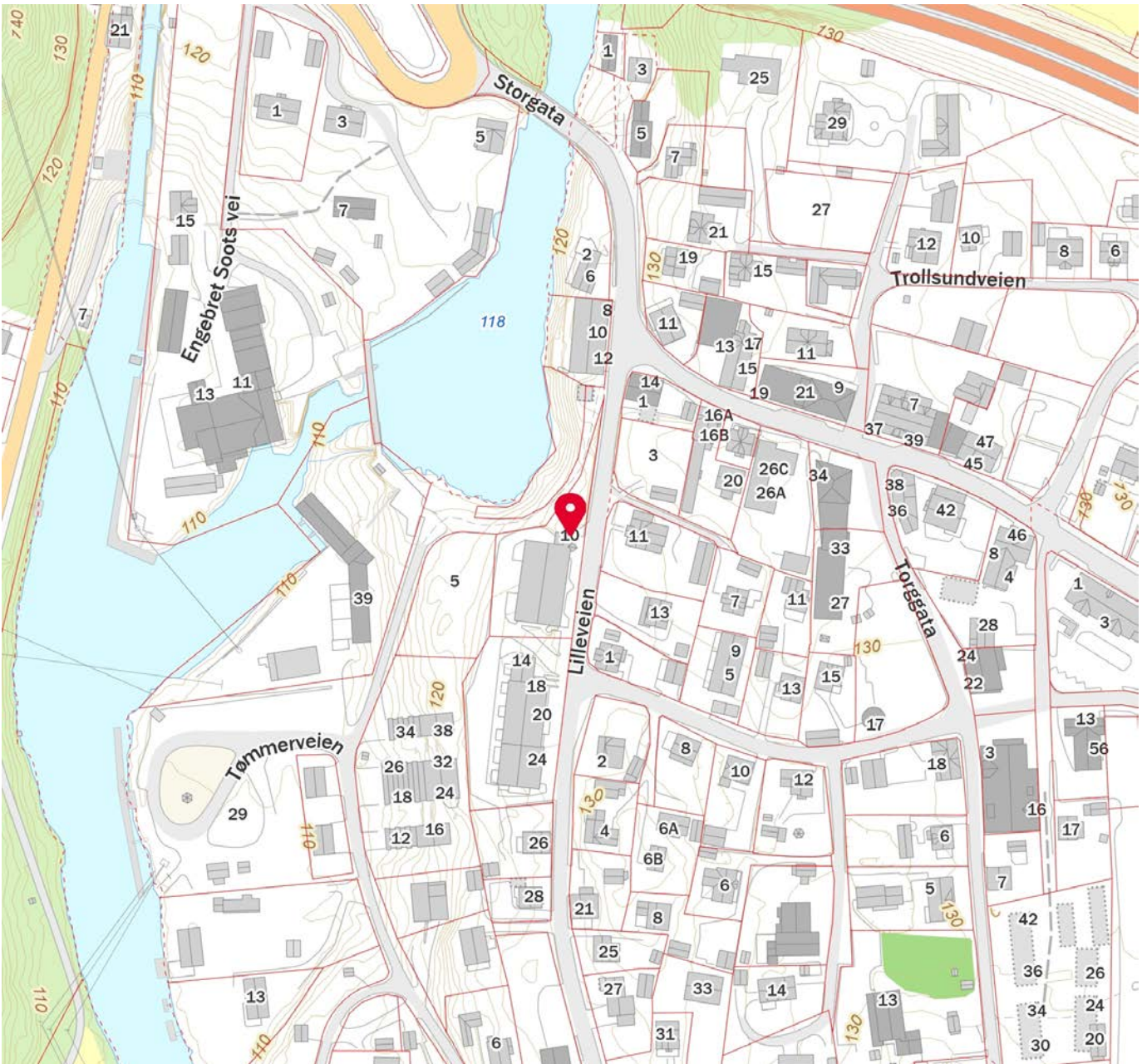
- Ørje
- Ørje
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 20.02.26

Vår ref.: 738 / 8

Meglerns ref.:

1113260023

Boligopplysninger

Andel	8	Bolignr	H0204
Boligselskap	738 Lilleveien Terrasse Borettslag	Etasje	2.etg
Adresse	Lilleveien 10, 1870 ØRJE	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Astri Charlotte Røed Lippestad, Øyvind Lippestad	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 20.02.26: kr 12 537,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Eiendomsskatt	356	356	356	356	356	356
Felleskostnader	5 447	5 447	5 447	5 447	5 447	5 447
Innkrevde kapitalkost. L 1 avdr.	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868
Innkrevde kapitalkost. L1 renter	3 866	3 866	3 866	3 866	3 866	3 866
Total	12 537	12 537	12 537	12 537	12 537	12 537

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 5,50% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	4	3 414 363	856 188	15.11.06 - 31.12.41

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 5,50% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	4	3 414 363	15.11.06 - 31.12.41

Selskap og eiendom

Selskap	738 Lilleveien Terrasse Borettslag (orgnr. 988047384)
Antall enheter	12
Styrets e-post	imjaaval@yahoo.com
Styreleder	Inger Marie Jaavall (93238820)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85005432)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	91/5
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 856 188,00	Andre inntekter	kr 1 340,00
Formue	kr 34 014,00	Utgifter	kr 52 664,00

Merknader

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
 Innkrevde a kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.
 Andelseiere kan innbetale helle eller deler (minimum kr 50 000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr år ifbm terminforfall pr 30/3, 30/6, 30/9, 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. Obs Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/ BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

HUSORDENSREGLER

**LILLEVEIEN TERRASSE
BORETTSLAG**

LILLEVEIEN TERRASSE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ALMINNELIGE REGLER.

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

PARKERING

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Parkeringsplassen er ikke oppstillingsplass for båter, campingvogner m.v.

GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget er kun beregnet for parkering av biler. I tillegg aksepteres oppbevaring av nødvendig utstyr i tilknytning til bil. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanlegget.

For å begrense spredning ved en eventuell bilbrann, er det ikke tillatt å oppbevare annet brannfarlig materiell eller lagring/oppbevaring av inventar og løsøre ved biloppstillingsplassen.

Sykler skal fortrinnsvis plasseres i sykkelstativ, men kan oppbevares bak bilen dersom dette er mer hensiktsmessig.

RO

Andelseierne skal ha slik ro at naboene ikke forstyrres. Dette gjelder spesielt om natten. For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets samtykke.

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel innpakknes og leveres i stativ, sortert etter bestemmelser gitt av Marker kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette. Søppelavfall må ikke kastes i klosettskålen.

TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.

Utvendig tørking av klær gjøres ikke på søndager og helligdager. Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

HUSDYR

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til at hunden i verste fall må fjernes. Hundeeiere fjerner ekskrementer etter egen hund.

LÅSING

Alle ytterdører skal være låst hele døgnet. Dette gjelder også dører til garasjer og boder.

SANITÆRANLEGGET

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. kastes ikke i toalettet.

Fett eller kaffegrut tømmes ikke i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

ANTENNER/PARABOL

Borettslaget er tilknyttet kabel TV-anlegg. Det er ønskelig at det ikke settes opp egne parabolantenner da borettslaget jo er tilknyttet kabelnettanlegg. For oppsetting av parabol kreves imidlertid samtykke fra borettslagets styre.

FORANDRINGER I LEILIGHETENE.

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

FREMLEIE

Ved fremleie kreves samtykke fra borettslagets styre.

GENERELT

Andelseier sørger for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av boligen.

Vedtatt av styret 23/11-2014

Resultatregnskap 2024

Lilleveien Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 235 286	1 114 215	1 289 200	1 345 004
Annen driftsinntekt	2	100 000	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	11, 12	217 356	194 731	0	0
Sum driftsinntekter		1 552 642	1 308 946	1 289 200	1 345 004
Kostnader					
Lønnskostnad	3	17 686	17 686	17 700	17 686
Konsulentjenester	4	58 935	57 881	60 700	61 700
Kontingenter	5	4 897	5 113	7 000	5 700
Rep og vedlikehold	6	60 979	139 221	66 000	88 500
Forsikringer		56 390	49 075	51 000	63 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		291 436	170 804	215 000	386 282
Energi og fyring		23 647	25 653	25 000	25 000
Kabel-TV og telefoni		77 844	74 525	72 000	72 000
Driftskostnader		78 125	84 635	78 200	80 000
Andre driftskostnader	7	7 826	3 877	8 500	8 200
Sum driftskostnader		677 764	628 470	601 100	808 238
Driftsresultat før finansposter		874 878	680 477	688 100	536 766
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 296	7 684	0	0
Finanskostnad		310 754	309 425	346 000	340 822
Sum finansposter		-299 458	-301 741	-346 000	-340 822
Årsresultat		575 420	378 736	342 100	195 944
Overført til annen egenkapital	10	575 420	378 736	0	0
Sum disponering		575 420	378 736	0	0

VEDTEKTER

for **LILLEVEIEN TERRASSE BORETTSLAG**, org nr. **988047384**

tilknyttet

BORI BBL (BORI)

vedtatt på generalforsamling den **17.03.2005, 24.03.2014** sist endret **16.04.2015**

§ 1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Lilleveien Terrasse Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ligger i Eidsberg kommune og har forretningskontor i Eidsberg kommune.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL (BORI) som er forretningsfører.

§ 2 Andeler – Ansvar

Andelene skal være på kroner 100,00,-

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dessuten kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

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

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom

ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han eller hun døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig ende boligen han eller hun får ved byttet.

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

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

§ 6 Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av styret i boligbyggelaget – forkjøpsrett.

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

Forkjøpsrett skal ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

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

4. fra andelseier som nevnt i § 3 andre ledd til leieboer i den bolig andelen er knyttet til,
5. til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseier med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitsregel når særlige grunner tilsier det. Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhørere flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og fjerde ledd. Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter femte ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen. Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

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

§ 9 Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.04. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller mine en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyest 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets disponible midler
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. § 7
5. Fastsetting av revisors godtgjørelse, samt evt. godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14 Taushetsplikt

Tillitsvalgte og ansatte i et borettslag. Plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

- a) noens personlige forhold eller

b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller tjeneste for andre.

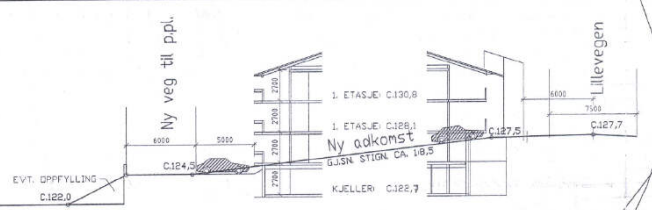
§ 15 Endring i vedtektene

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

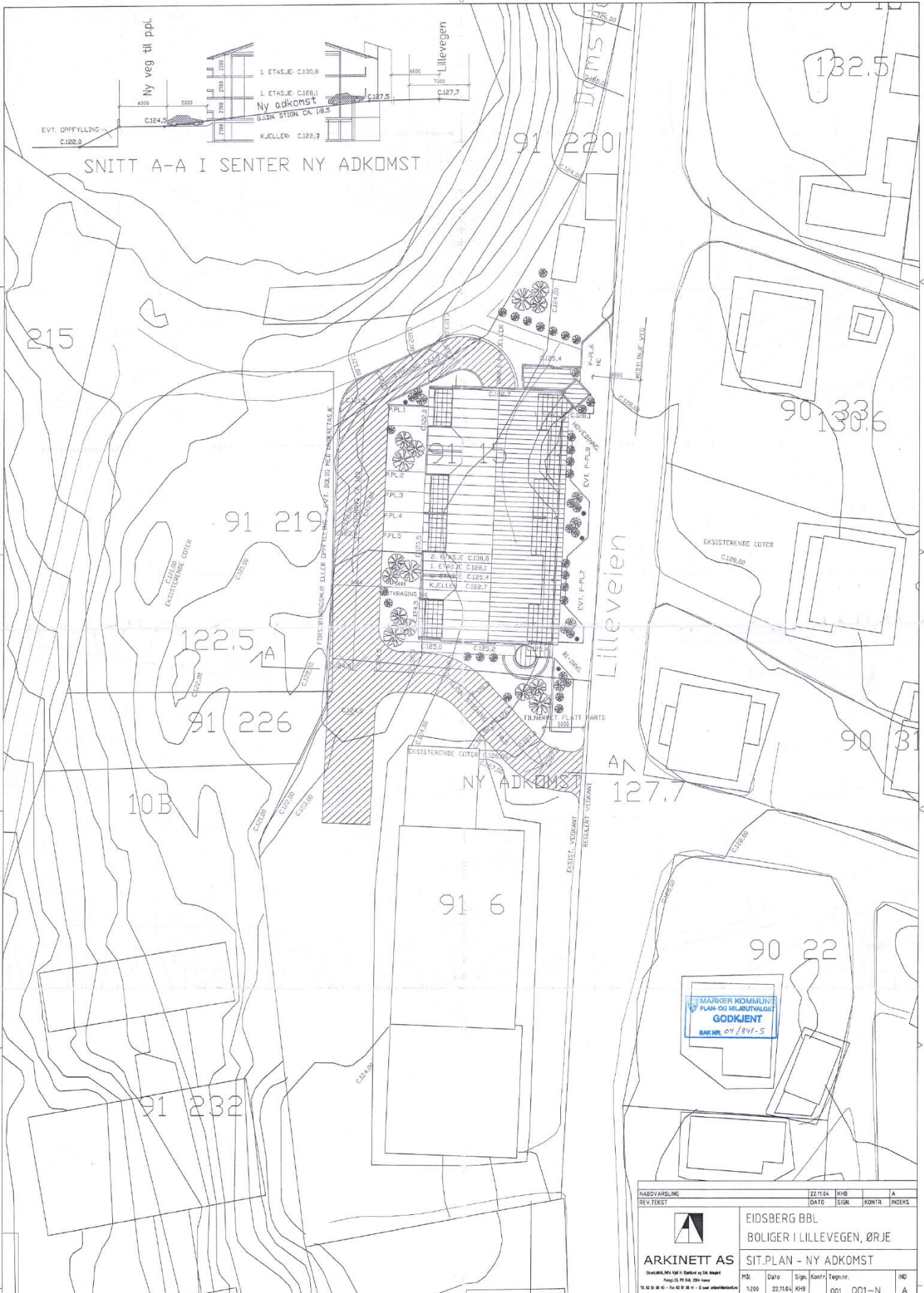
Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 16 Forholdet til borettslovene


For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 4.februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

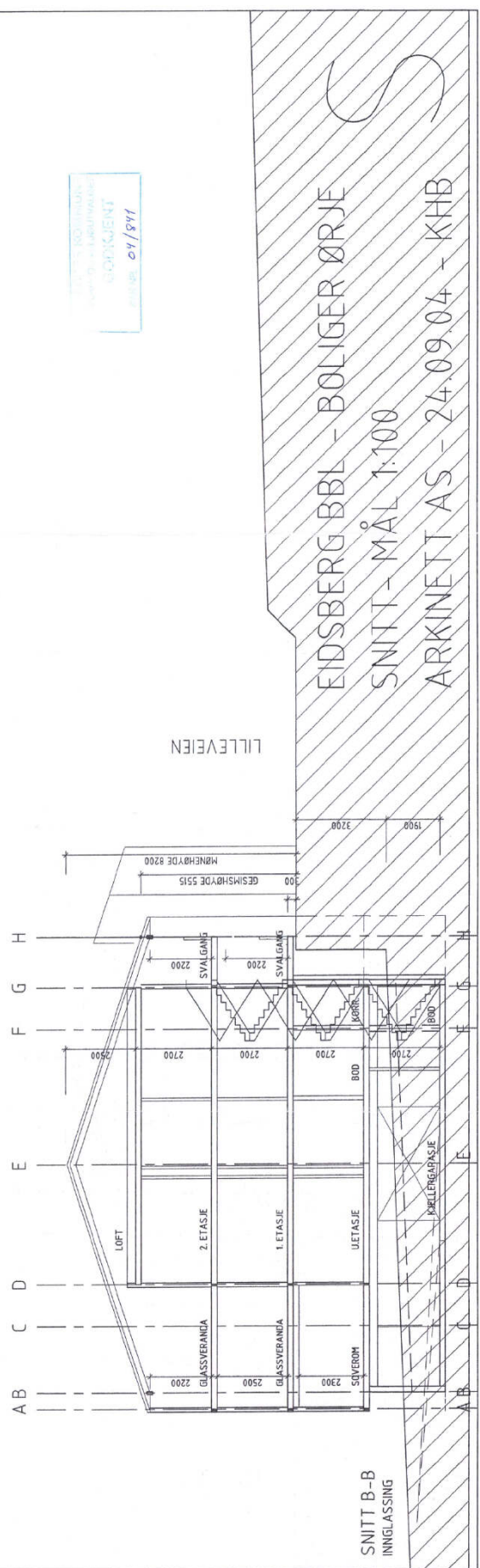
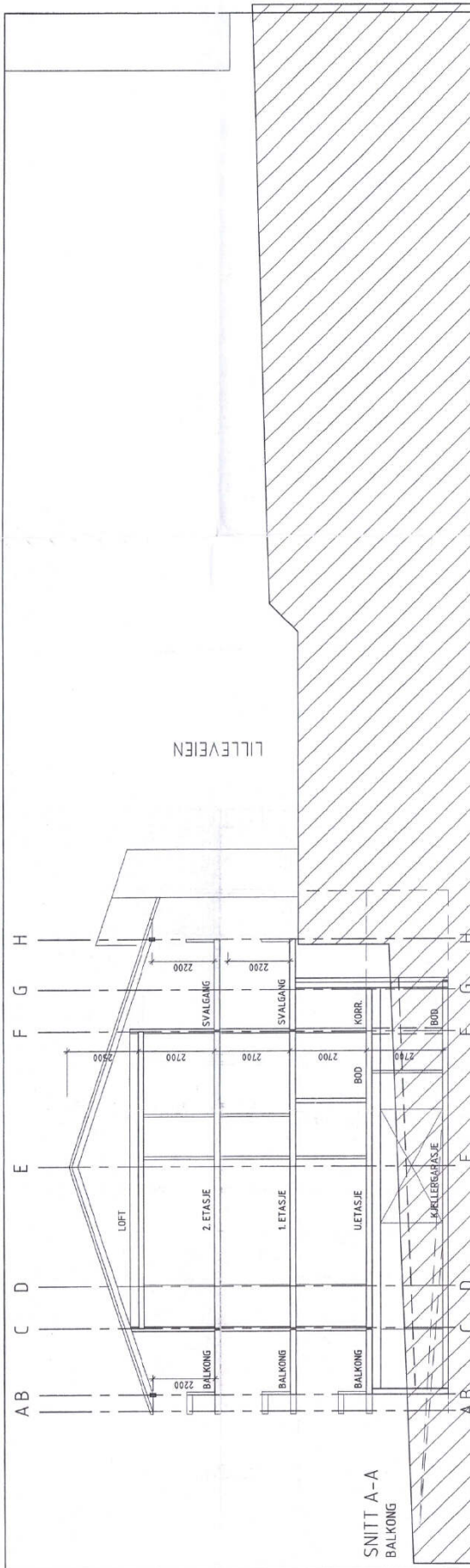


SNITT A-A I SENTER NY ADKOMST



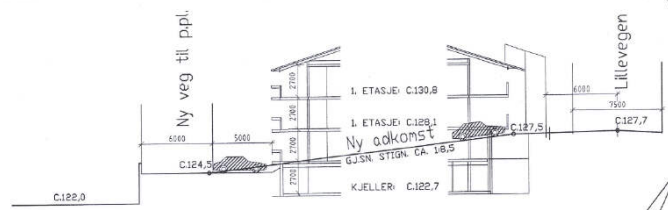
MARIGER KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
SAK NR. 04/841-5

MÅSTAVÅRSLING	22.11.04	KHB	A
REV. TEKST	DATE	SIGN.	KONTR. INDEKS.
 ARKINETT AS <small>Statens Arkitektbyrå AS - Bygghet og Teknisk Postboks 101, 0403 Oslo Tlf. 02 20 00 00 - Fax 02 20 00 00 - E-post arkinnett@arkinnett.no</small>		EIDSBERG BBL BOLIGER I LILLEVEGEN, ØRJE SIT.PLAN - NY ADKOMST	
Mål	Dato	Sign.	Kontroll
1:200	22.11.04	KHB	001
Tegn.nr.			IND
001			001-N A

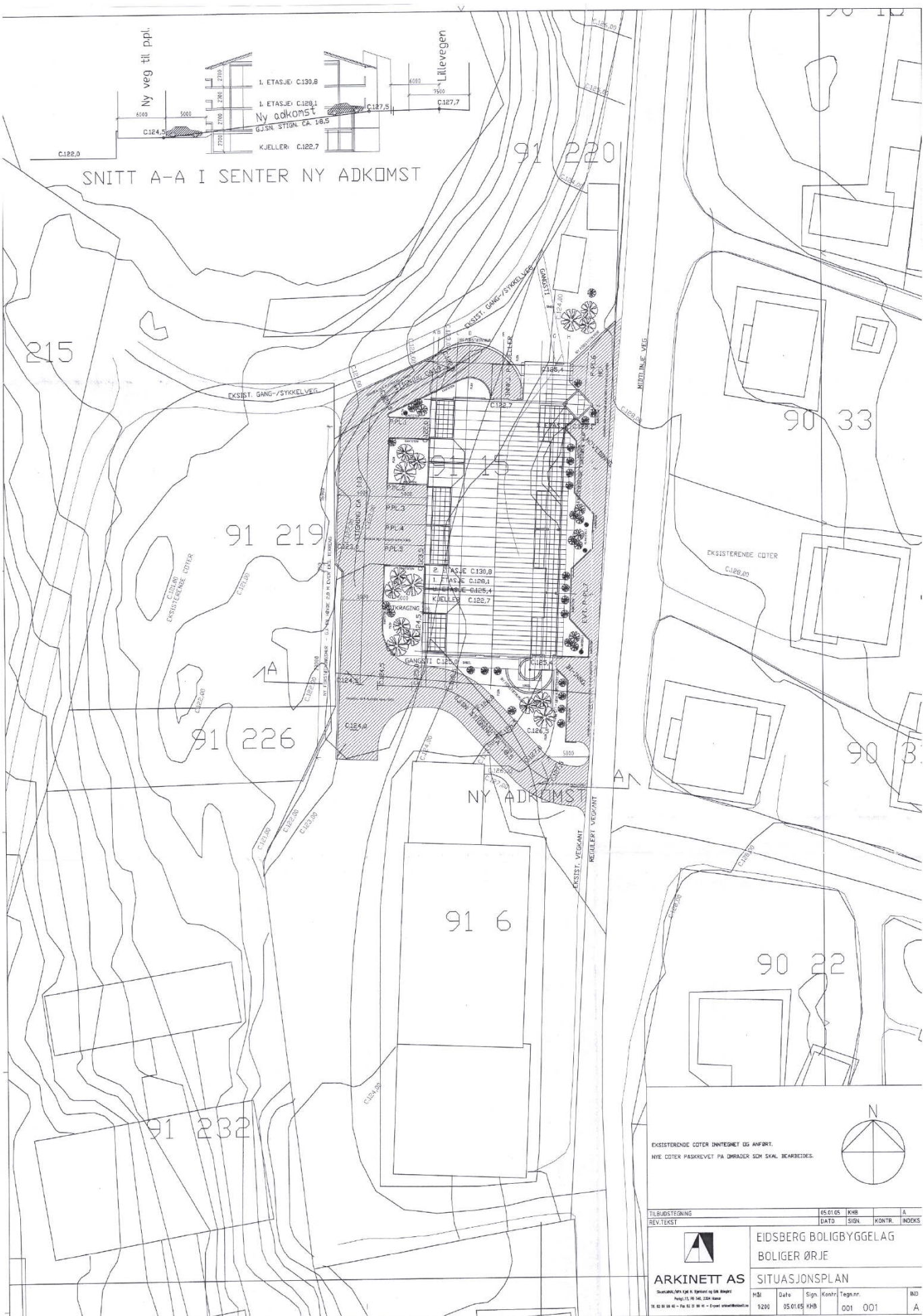


ARKINETT AS
KONSTRUKTIV
BYGGING
PROJEKT
04/891

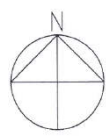
EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
SNITT - MÅL 1:100
ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB




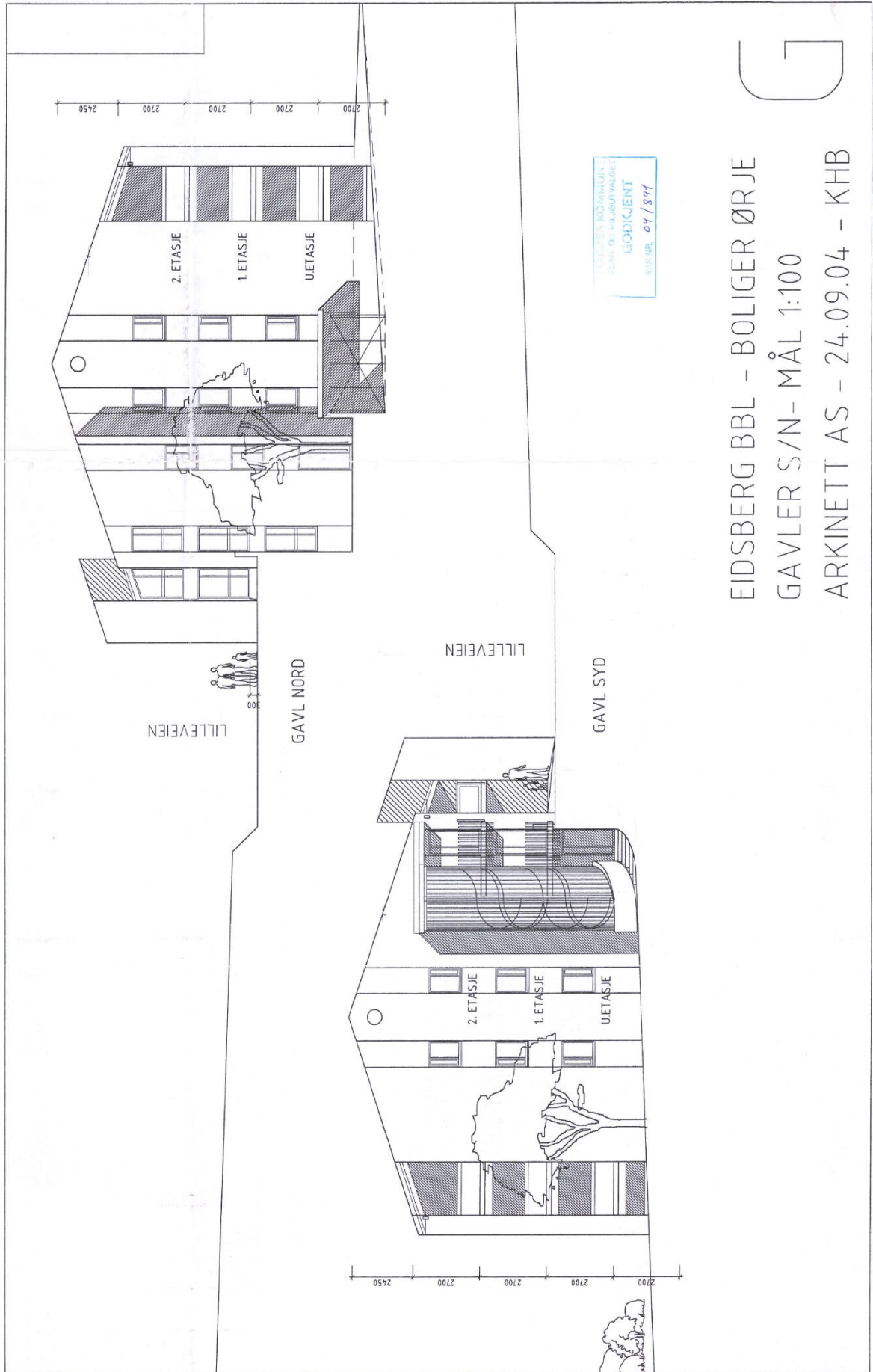
SNITT A-A I SENTER NY ADKOMST



EKSISTERENDE COTER INDETNET OG ANFØRT.
 NYE COTER PÅRSERVET PÅ UMRÅDET SOM SKAL BEHARVEDNES.



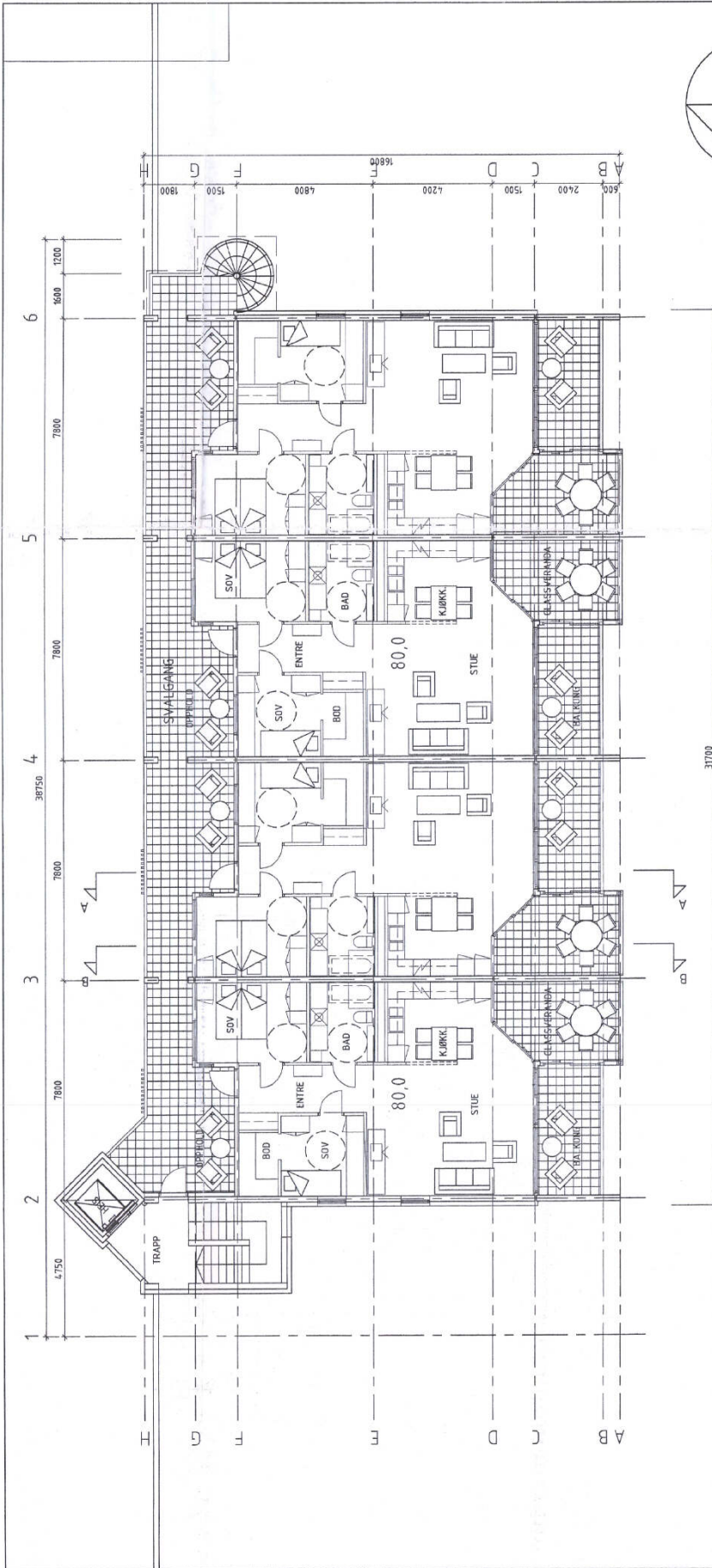
TILBUDSTEGNING	05.01.05	KHB	A
REV. TEKST	DATA	SIGN	KONTR. INDEKS
 EIDSBERG BOLIGBYGGELAG BOLIGER ØRJE SITUASJONSPLAN			
Arkitekt, Byggh. og Inngang og Utgang	Mål	Dato	Sign. Kontr. Tegnr.
1220	05.01.05	KHB	001 001 A



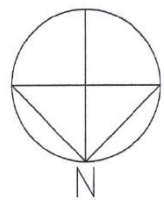
EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
 GAVLER S/N - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB



FASADER Ø/V - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB

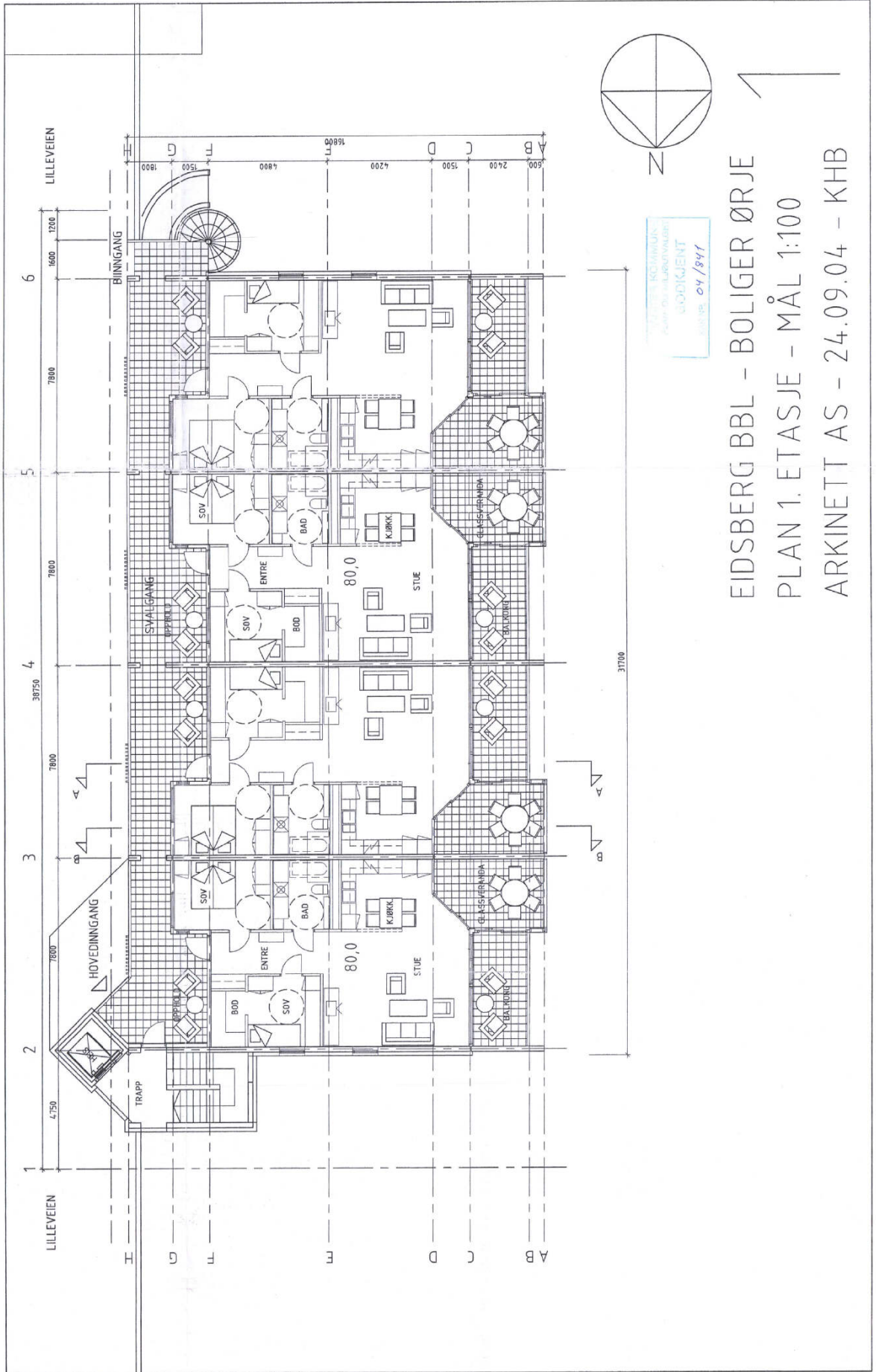


ARKINETT AS
 04/891

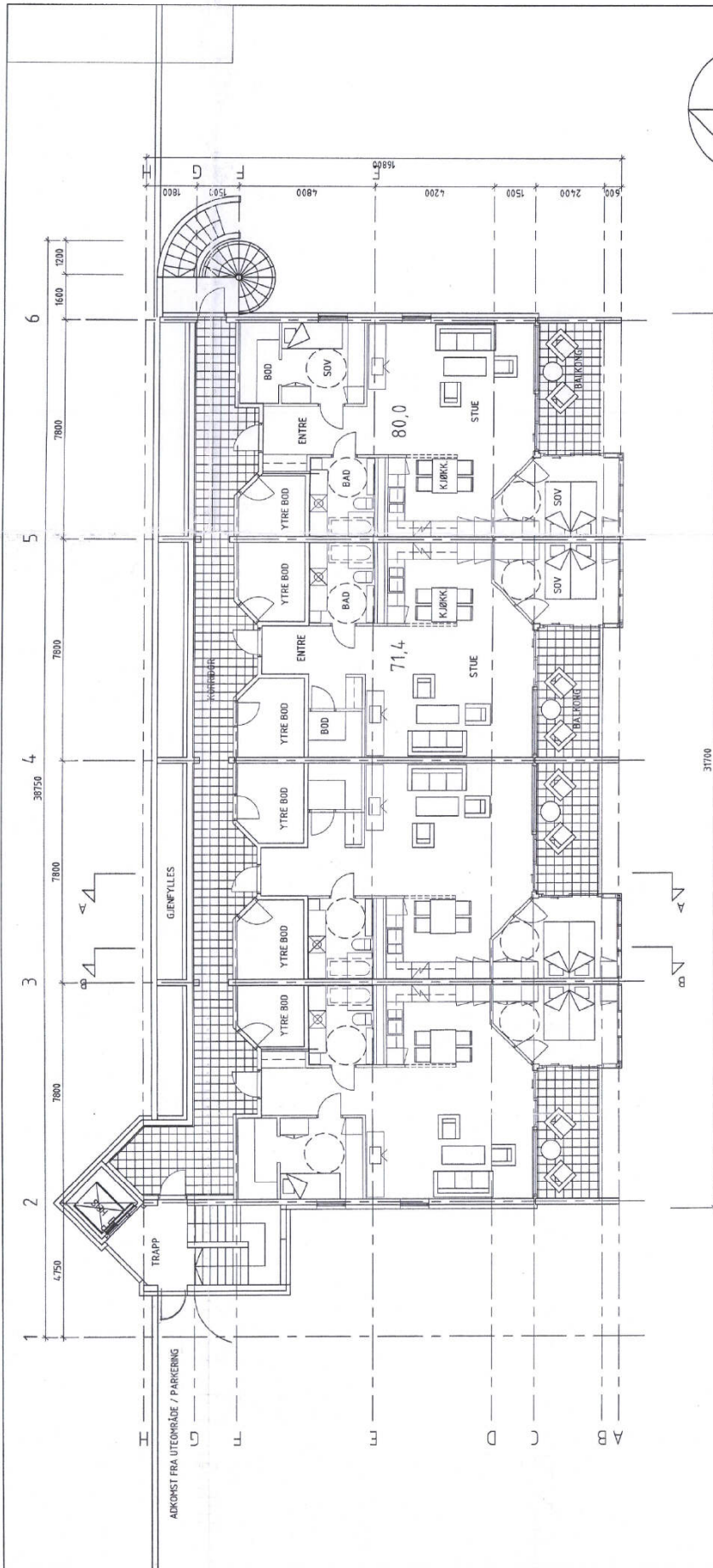


EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
 PLAN 2. ETASJE - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB

2

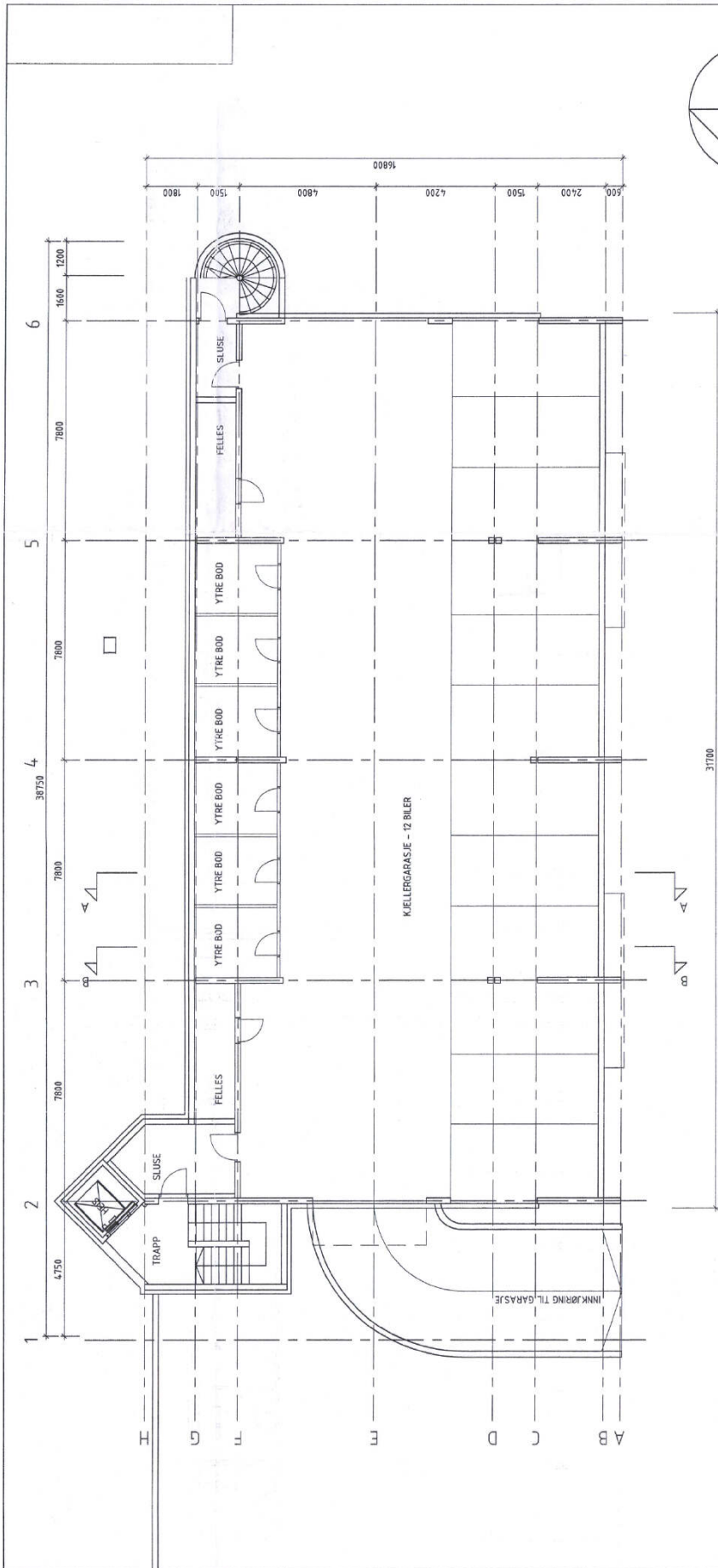


EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
 PLAN 1. ETASJE - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB



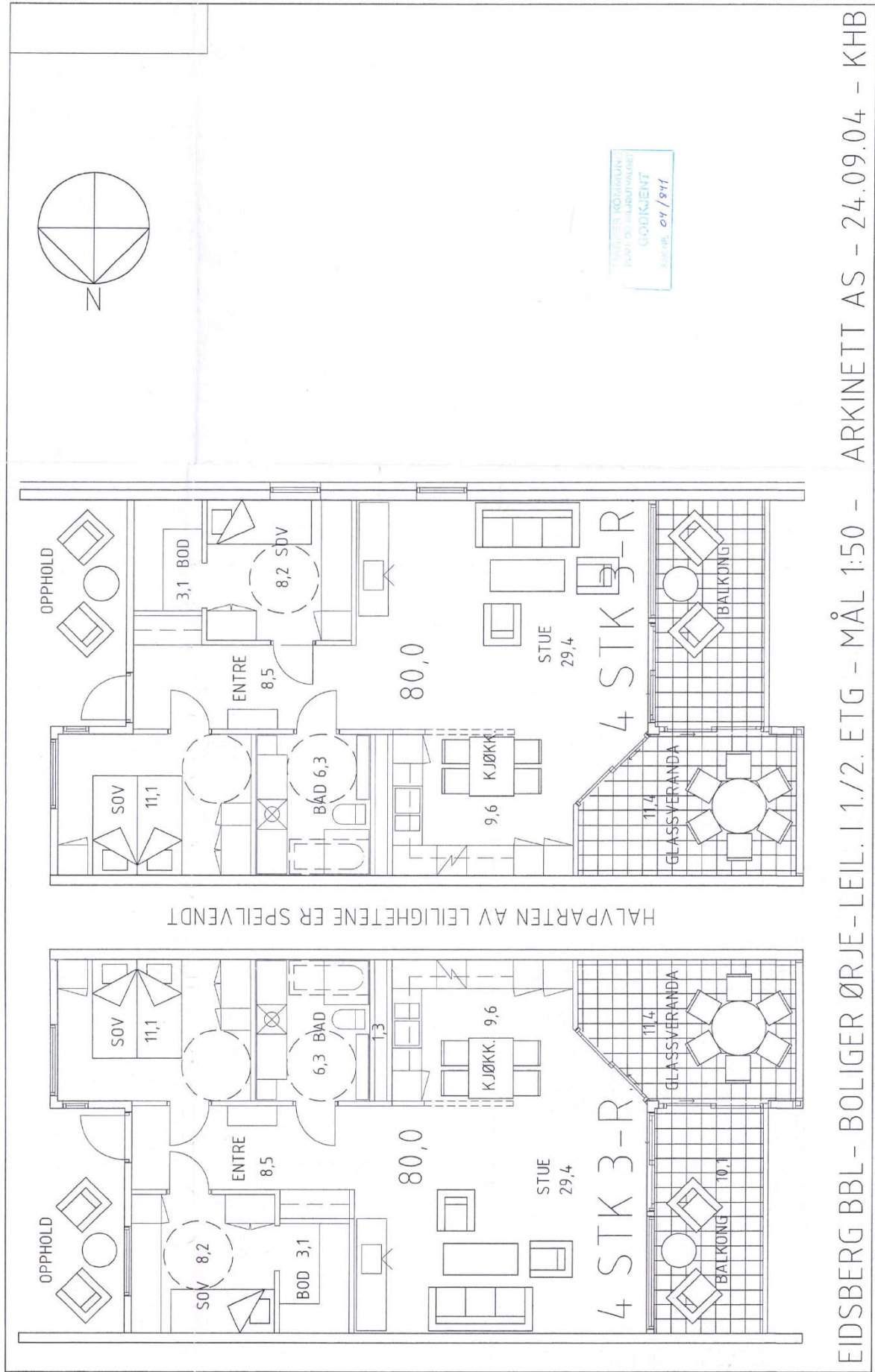
STATENS KOMMUNIKASJONS
 PART OG S LUGTVALG
GODKJENT
 SAK NR. 04 / 897

EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
 PLAN U. ETASJE - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB

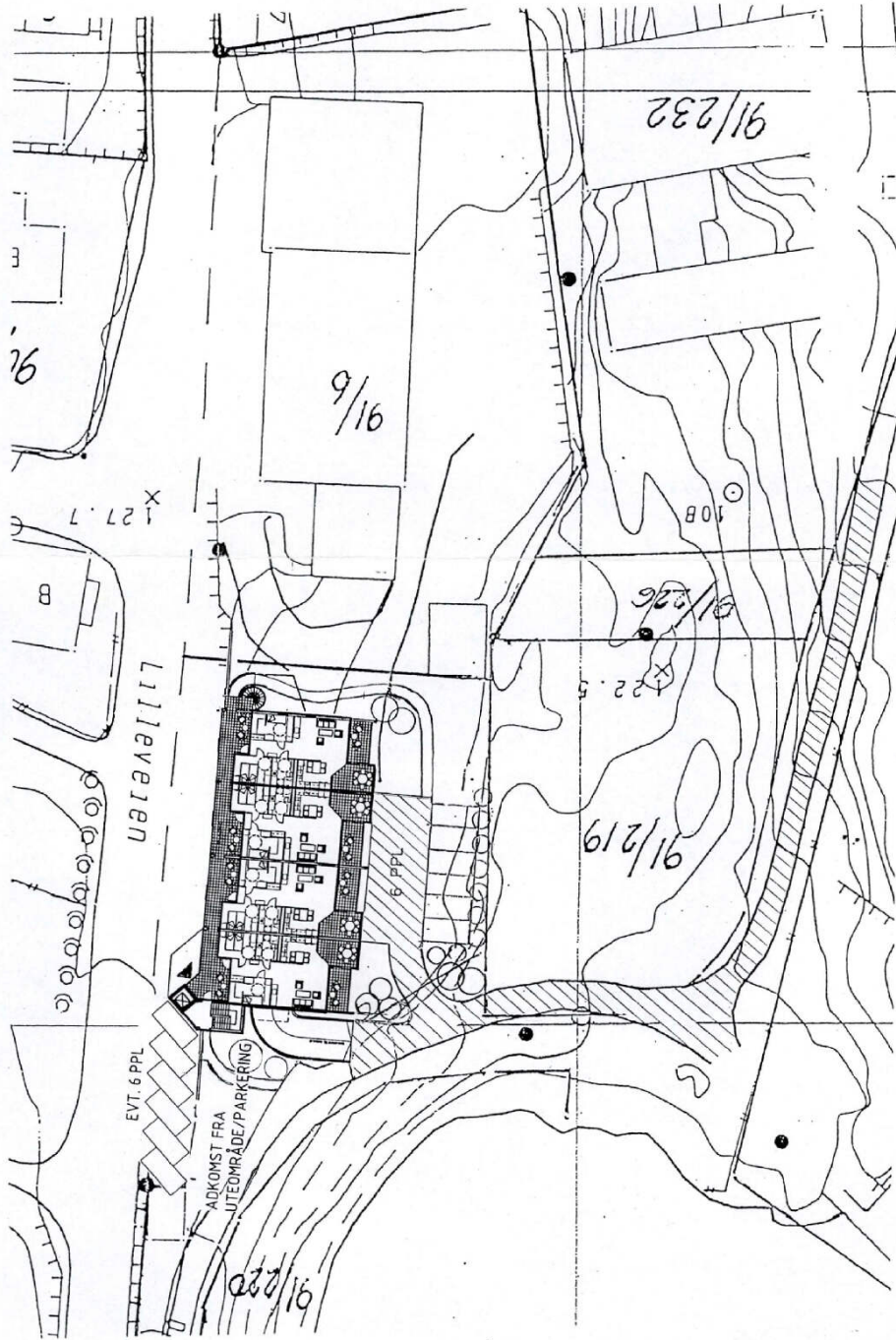


STATENS KOMMUNIKASJONS- OG HJULPVALGERT
 GODKJENT
 04/08 04 / 841

EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE
 PLAN KJELLER - MÅL 1:100
 ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB

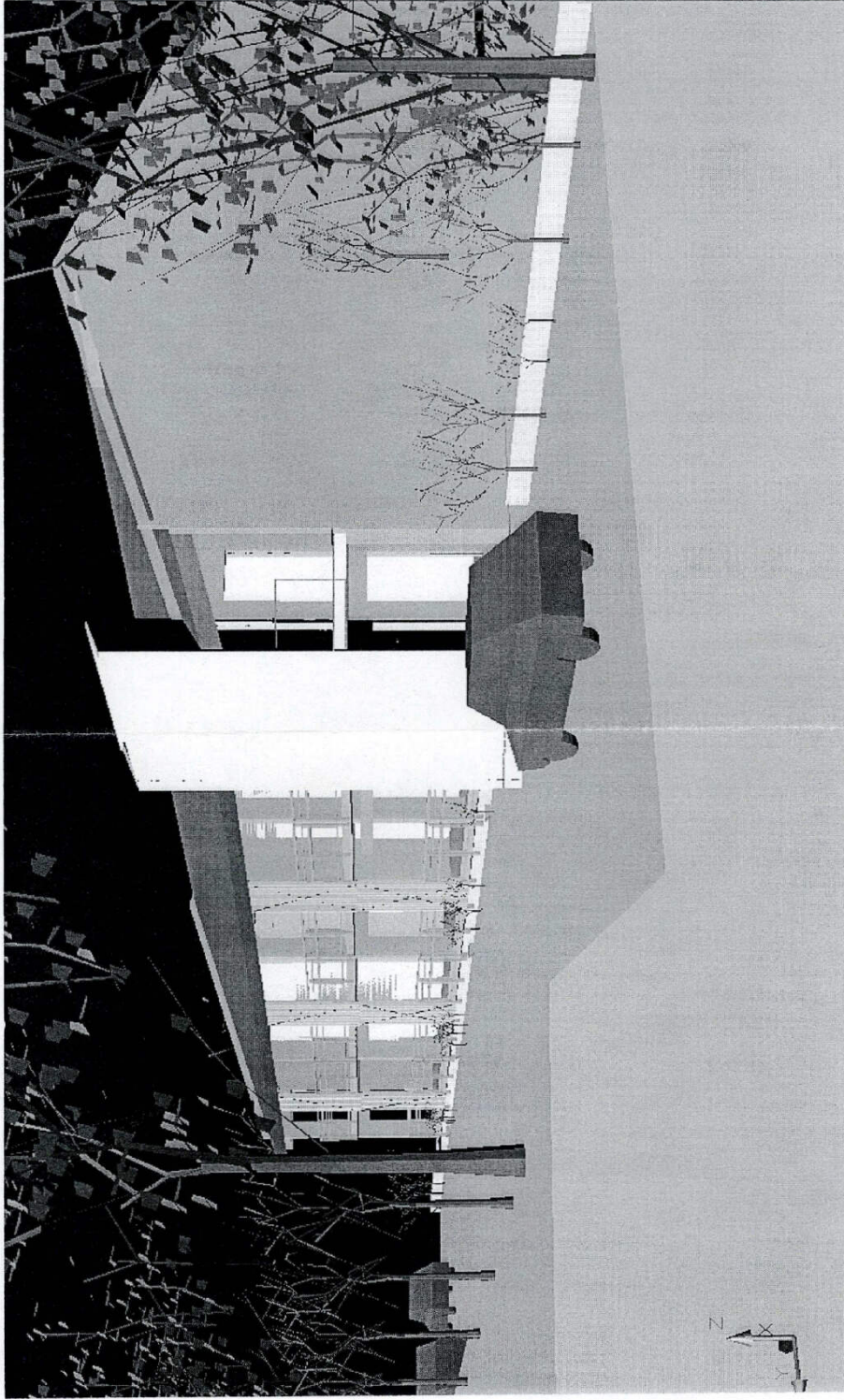


EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - LEIL. I 1./2. ETG - MÅL 1:50 - ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB



MÅKER KOMMUN
 PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
 SAK NR. 04/847

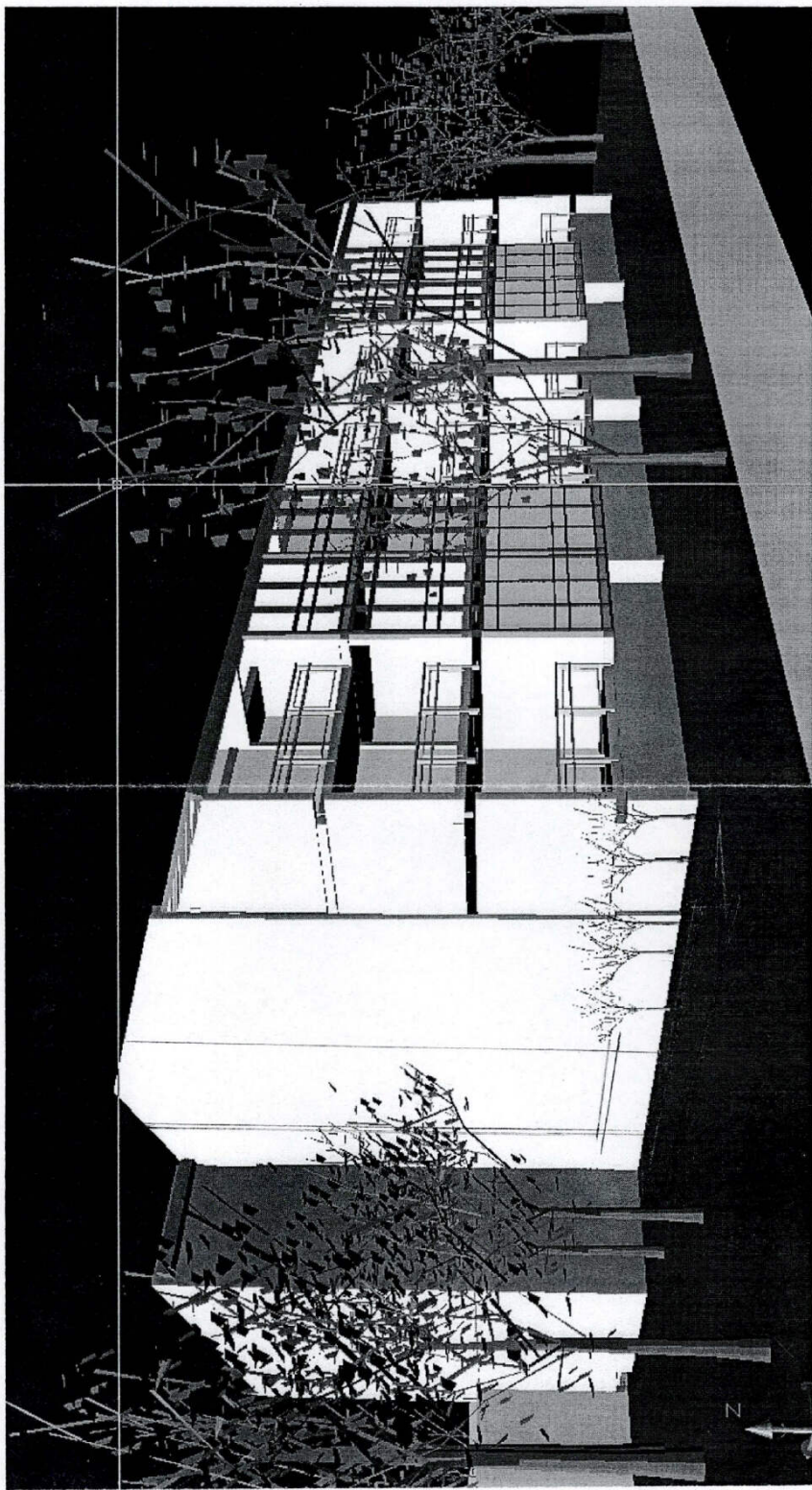
EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - SITUASJONSPLAN - MÅL 1:500 - ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB



STAVANGER KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
2010 UPE. 04/841

P1

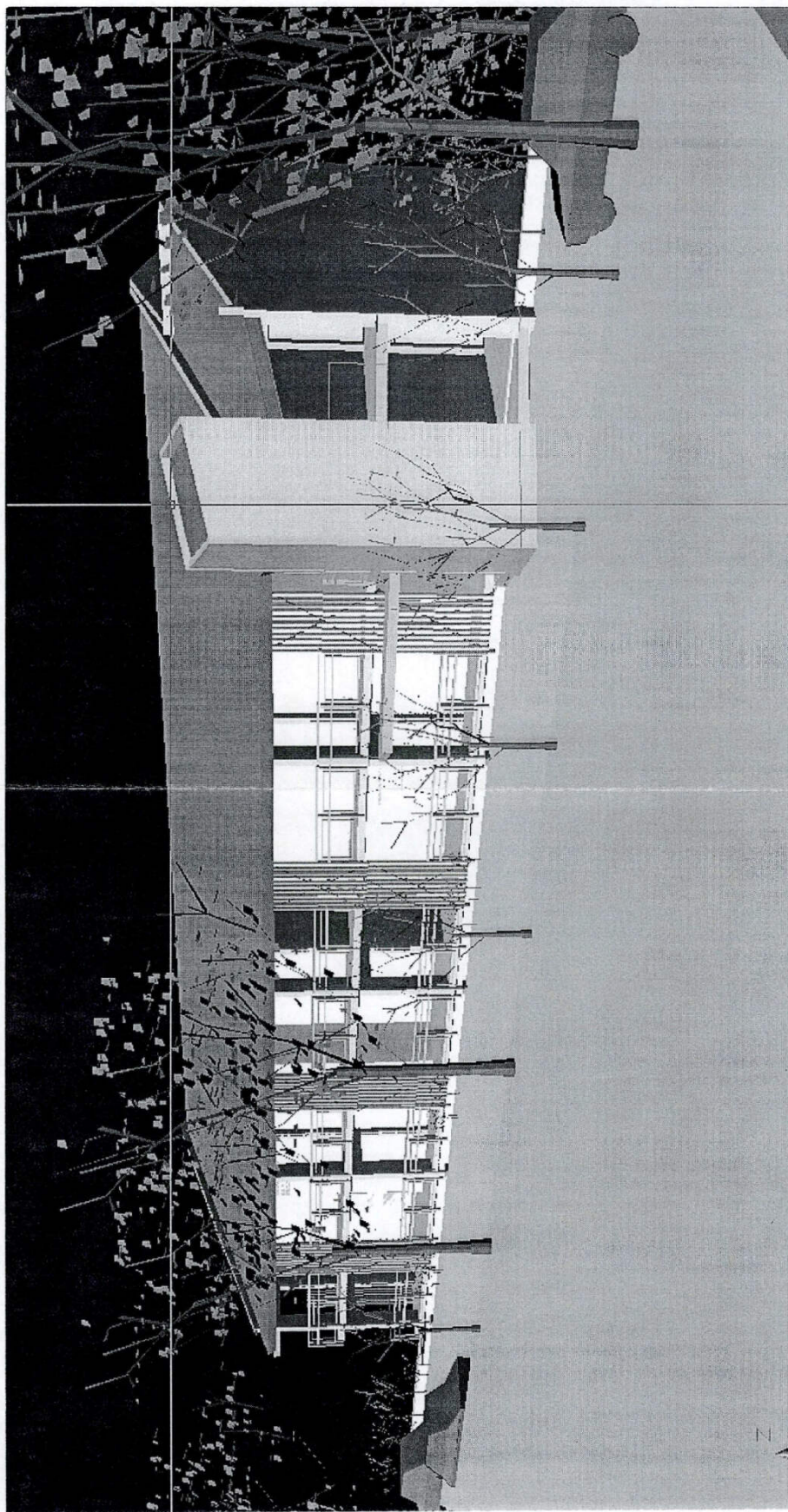
EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - PERSPEKTIV LILLEVEGEN - ARKINETT AS - 24.09.04 - KHB



P 4

EIDSBERG KOMMUN
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
SÅK NR. 04/841

EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - PERSPEKTIV MOT SYD-ØST - ARKINETT AS-24.09.04 - KHB



TRARREY KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
SAM. NR. 04/841

P 2

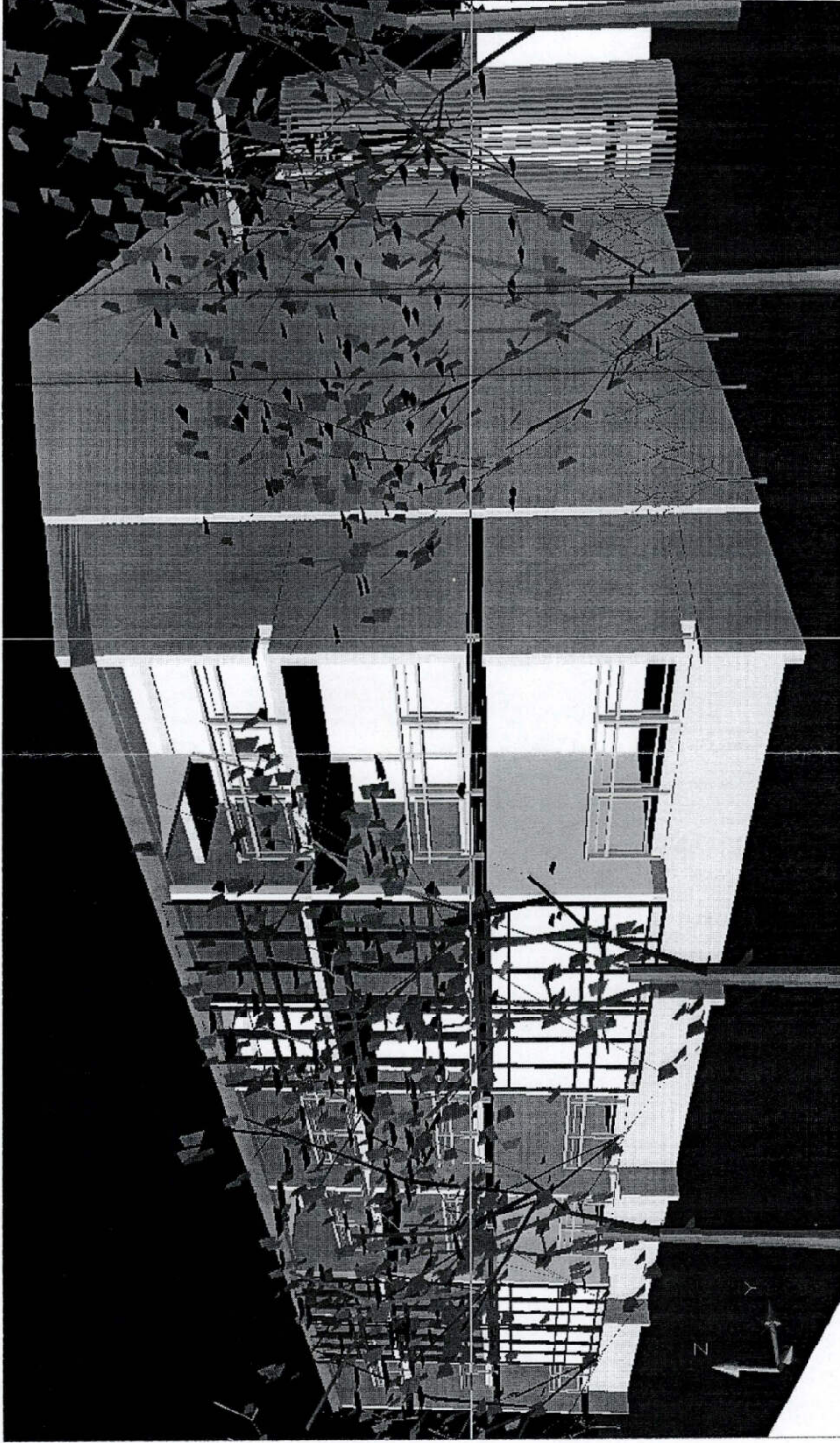
EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - PERSPEKTIV MOT SYD-VEST - ARKINETT AS-24.09.04 - KHB



HAUGESUND KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
SAK NR. 04/841

P 3

EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - PERSPEKTIV MOT NORD - VEST ARKINETT AS-24.09.04 - KHB



LARBERG KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUTVALGET
GODKJENT
SAM. NR. 04/841

P 5

EIDSBERG BBL - BOLIGER ØRJE - PERSPEKTIV MOT NORD-ØST - ARKINETT AS-24.09.04 - KHB

Kommune  MARKER KOMMUNE Teknisk etat Postboks 84 1871 Ørje	Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 05/00757		Løpenr 3344/06	
	Eiendom/byggested Lilleveien 10, 1870 ØRJE. "Lilleveien Terrasse"			
	Gnr 91	Bnr 5	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Arkinett AS Postboks 546 2304 HAMAR	Tiltakshaver (navn og adresse) EBBL Prosjekt AS David Bildsgt. 21 1850 MYSEN
--	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer. Garasjerom for 12 biler i kjeller og 4 leiligheter i hver av de tre boligetasjene.		
Tillatelsen omfatter 9 leiligheter, dvs alle etasjer med garasjer. Det er gjenstående arbeider i 3 leiligheter (H0301, H0204, H0304).		
Vedtak fattet av Plan- og miljøutvalget, rammetillatelse og dispensasjon.	Vedtak dato 28.10.2004	Saksnr 65/04 (04/841)
Adm. vedtak, fire igangsettingstillatelser og noen del søknader.	Fra 11.10.2005 til 30.01.2006	98/05, 104/05, 119/05, 13/06, 110/05.
<p>Merknader :</p> <p>Det foreligger kontrollerkklæring for kontroll av utførelsen fra Sandli Bygg AS som klarer for brukstillatelse for 9 leiligheter i den nye boligblokken. Det er gjenstående arbeider i H0301, H0204 og H0304, En i 2 etg og to i 3 etg.. Det foreligger ferdigmelding/kontrollerklæring for sanitæranlegget fra Askim & Mysen Rør AS.</p> <p>Det er ikke mottatt kontrollerkklæring for grunnarbeidene, for installasjon for brannalarm og ledelys, og heller ikke fra installasjon av heis. Ordning med tilsyn og sikkerhetskontroll av heis blir ivarettatt av Kone AS. Brannalarmen er under montering og ledeskilt er ikke montert ved tilsyn 14.11.06.</p> <p>Det mangler rekkverk i deler av spiraltrapp i sør, og på forstøtningsmur langs vei/fortau.</p> <p>Utomhus arealene er i hovedsak opparbeidet, men ikke tilsådd. Utvendige forstøtningsmurer for kjeller/garasje har ikke sikringsrekkverk/gjerde, dette vil bli vurdert av utbygger.</p> <p>Det tas forbehold om ytterligere feil eller mangler som ikke er avdekket ennå.</p> <p>Riktige tegninger (as built) av alle leilighetene må foreligge før ferdigattest vil bli utstedt.</p>		

Vilkår		
1.	Det må være forskriftsmessig rekkverk i og ved spiraltrapp og på murer mot vei/fortausarealer. Midlertidig sikring/avsperring må utføres inntil dette er montert.	Før bygget tas i bruk.
2.	Brannalarmanlegget må fungere, evt må monteres røykvarsler i leiligheten.	Ved bruk, umiddelb.
3.	Det må være montert håndslukningsapparater, ihht lokalt branntilsyn	Snarest mulig.
4.	Utvendige forstøtningsmurer ved kjeller/garasje må vurderes sikret bedre.	Før ferdigattest.
5.	Kontrollerklæringer fra ansvarlige for kontr. av utførelse (KUT) må sendes inn. Ansvarlig foretak KUT: Kjell Harlem, Esmi AS og Kone AS.	Snarest mulig.

Underskrift		
Sted Ørje	Dato 10.11.2006	Stempel/underskrift  

Kopi til	
Ansvarlig samordner	Sandli Bygg AS, Krogstad, 1870 Ørje.
Tiltakshaver	EBBL Prosjekt AS, David Bildsgt. 21, 1850 Mysen.
Marker brann- og feiervesen.	Lokalt branntilsyn, Rådhuset, 1870 Ørje.



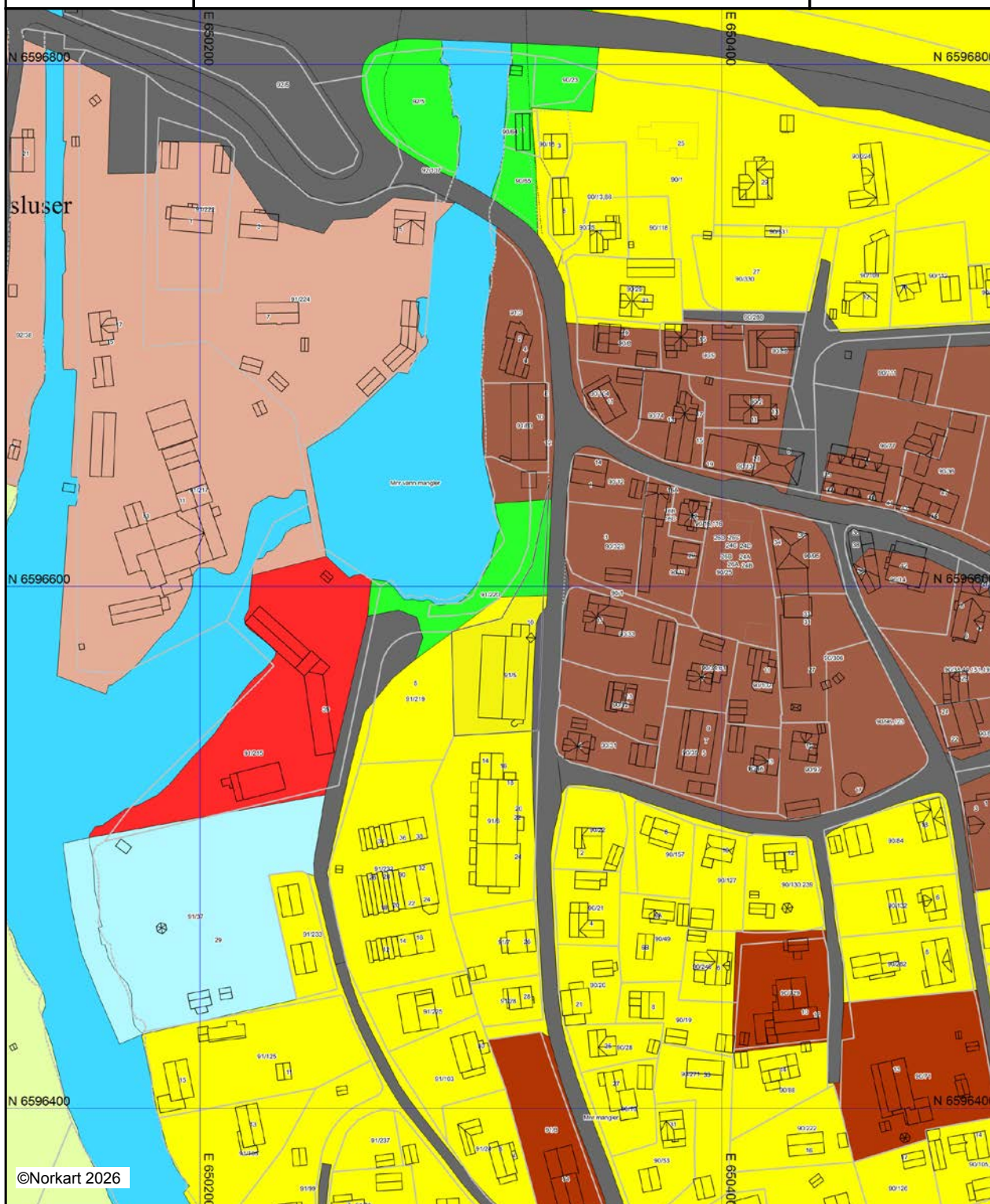
Marker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 91/5
Adresse: Lilleveien 10
Utskriftsdato: 20.02.2026
Målestokk: 1:2000













UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Boligområde - eksisterende
-  Senterområde - eksisterende
-  Offentlige bygninger - eksisterende
-  Bygninger med særskilt angitt almennyttig formål - eksis
-  Friområde - eksisterende
-  Annet byggeområde - eksisterende
-  LNF-område
-  Småbåthavn - framtidig
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag - eksisterende
-  Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



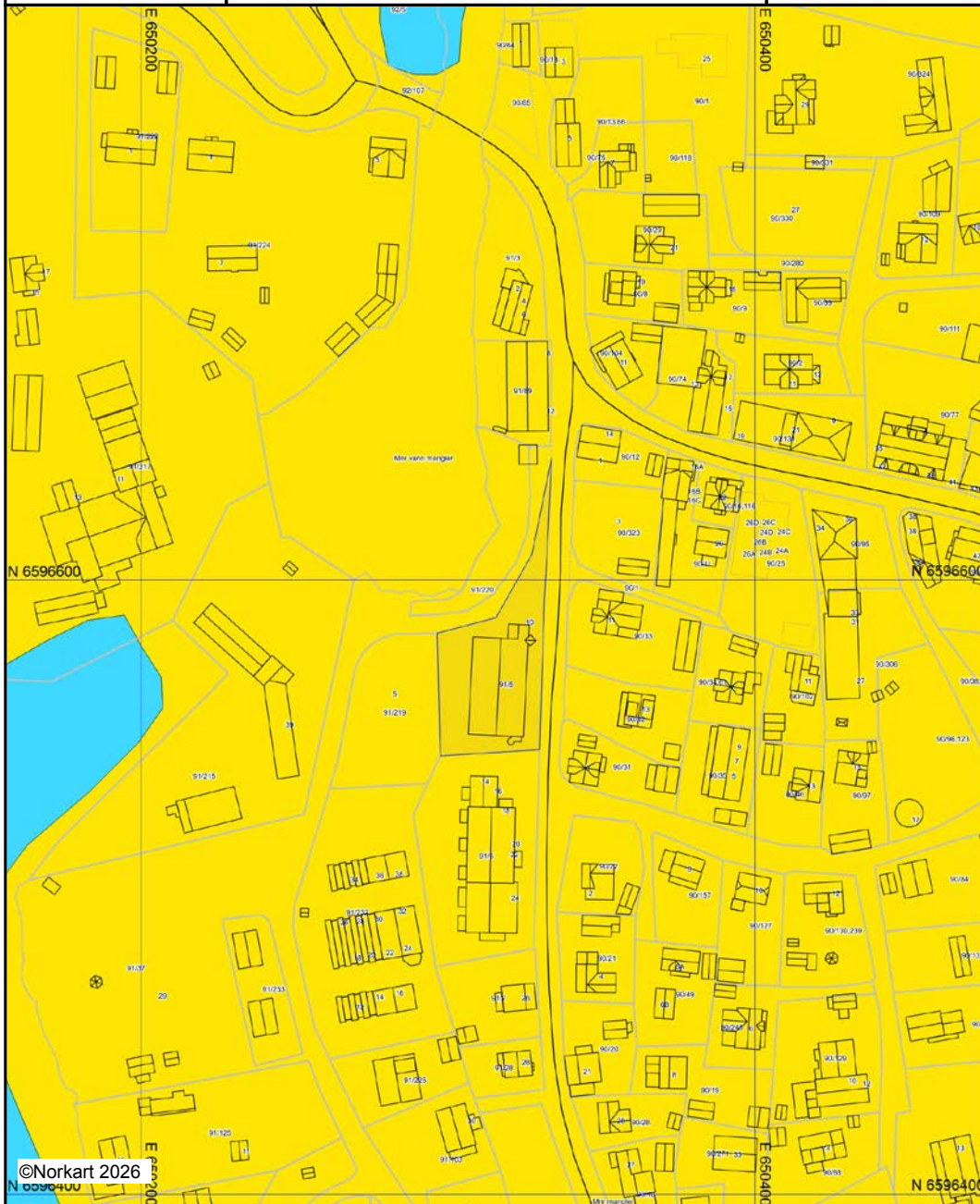
Marker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/5
Adresse: Lilleveien 10
Utskriftsdato: 20.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026

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


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985


 Tettbebyggelse - eksisterende


 Friluftsområde i sjø og vassdrag - eksisterend

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - eksisterende

 Hovedveg - eksisterende



Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lilleveien 10, 1870 ØRJE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200501
Navn	Kommuneplan Marker kommune 2005-2017
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf
Delarealer	Delareal 1 718 m ² Arealbruk Tettbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007001
Navn	Kommunedelplan Ørje 2007-2019

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf
Delarealer	Delareal 170 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 118 m ² Arealbruk Viktige ledd i kommunikasjonssystemet,Nåværende
	Delareal 1 427 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 3 m ² Arealbruk Senterområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19870002
Navn	Del av Ørje sentrum - Høvleritomta
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/23/19870002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 183 m ² Formål Park
	Delareal 1 243 m ² Formål Forretning
	Delareal 291 m ² Formål Kjørevei
Id	19930001
Navn	Omregulering for del av Foshaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/244/19930001_Bestemmelser%20c3%98rje%20Sentrum-E18.pdf - https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/20/19860001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Kjørevei



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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**

Finansiering



Vi hjelper deg med lån og forsikring – det kan være lønnsomt å høre med oss!

- Personlig service – egen rådgiver
- Vi kjenner lokalmiljøet
- Konkurransedyktige betingelser

ØRJE:
Storgata 59
69 89 91 00
post@mesbank.no



Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lilleveien 10
1870 ØRJJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@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