



**aktiv.**



Lilleveien 10, 1870 ØRJE

**Ørje - Koselig og tiltalende  
leilighet i sentrum. Flott utsikt,  
heis, garasje, terrasse. IN-ordning.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 004 699,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 106 049,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 886,-  
**Selger:** Leif Gunnar Jensen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 91/98 kvm  
**Tomtstr.:** 1718 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 91, bnr. 5  
**Andelsnr.:** 11  
**Oppdragsnr.:** 1113250232

# Ørje - Koselig og tiltalende leilighet i sentrum. Flott utsikt, heis, garasje, terrasse. IN-ordning.

Vi har gleden av å presentere denne flotte og attraktive leiligheten på Ørje.

Leiligheten ligger i 3. etasje med vakker utsikt. Koselig peisovn i stue.

Innhold:

Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, "hagestue", 2 soverom, 2 boder.

Overbygget og usjenert balkong, vendt mot vest, med tilgang fra "hagestue" og stue.

Bod på 7 m<sup>2</sup>, i kjeller.

Egen parkeringsplass i garasjen.

Beliggenhet:

Lilleveien har en attraktiv beliggenhet rett i utkanten av indre sentrum.

Her er det utsikt over elva, Bruket og opp til Rødenessjøen. Vestvendt og solrikt. Det er kun få minutters gange til butikker, lege, tannlege, lokalbank, treningssenter, spisesteder, og sommeråpne båtcafeen.

Ca. 10 minutter kjøretur til Tøcksfors/Sverige, med flere kjøpesentere.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 41  |
| Egenerklæring .....     | 61  |
| Nabolagsprofil .....    | 95  |
| Budskjema .....         | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Kjeller

3. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1718 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles tomt på 1 718,5 m<sup>2</sup>. 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 områdets gjeldende bestemmelser.

### 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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, leilighetsbygg og næringsbygg.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet med beliggenhet i 3. 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 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 laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og

gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil og belysning, laminert arbeidsbenk ved vaskemaskin, dusjkabinett samt toalett.

### **Verditakst**

Kr 3 100 000

### **Innhold**

3. etg.: Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, 2 soverom, soverom 2 boder.

Bod på 7 m<sup>2</sup>, i kjeller.

Egen parkeringsplass i garasjen. Felles gjesteparkering.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Åpnet opp mellom stue og hagestue. Opprinnelig tett vegg med dør mellom rom.

## **Standard**

### **UTVENDIG**

Vinduer:

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

TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinder i vinterhage tetter ikke tilstrekkelig, og det må påregnes trekk fra vinduer. Opprinnelig er det tett mellom stue og vinterhage, men eier har åpnet opp. Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljene for å sikre tilstrekkelig tetting av vinduene, eller eventuelt vurderes utskifting av vinduer i vinterhagen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra hagestue og stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, og rekkverk av aluminium og glass.

Skillevegg mot naboer. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt samt screen som er motorisert.

Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

TG 2:

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

### **INNVENDIG**

Overflater

3. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett og laminat. Fliser i hagestue og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Ny laminat i gang og stue/kjøkken i 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.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Sotluklestein i sot-/feieluke. Vedovn i stue.

Innvendige dører:

Leiligheten har profilerte, lyse fyllingsdører.

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

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil og belysning. I tillegg er det montert laminert arbeidsbenk ved vaskemaskin. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet sentralavtrekk.

Overflater gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

TG 2:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 21 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene. Manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannansamling på gulvet, noe som kan føre til fuktskader.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. 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. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er boret gjennom rør fra kjøkkensiden og til badet for å flytte varmtvannstank. Utførelsen er ukjent, og det er usikkerhet om dette har skadet tettesjiktet i området.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedringer av tettesjikt og sluk, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Bruk av tett dusjkabinett med avløp til sluk anbefales for å minimere vannsøl og belastning på eksisterende membran. Jevnlig rensing av sluket er viktig for å unngå at vann blir stående og forårsaker lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og levetid.

Kjøkken:

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført til sentralavtrekk. Det er montert belysning, og det er lagt fliser på vegg mellom skap. Kjøkkenet fremstår i en normal stand og forfatning. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale forhold.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2024, er på ca. 120 liter, plassert i badet.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Varmekabler i bad, gang, stue/kjøkken og hagestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

85005431

### **Radonmåling**

TG 2:

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygget verken har radonsperre eller tidligere målinger. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler i hall, bad, stue/kjøkken og hagestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Info 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](http://www.nve.no)

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 100 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 526 256

### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 105 024

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Eiendomsskatt, kabel-TV og bredbånd, forsikring og vedlikehold på bygg, kommunale avgifter, drift av borettslaget og renter og avdrag fellesgjeld.

Fordeling:

Eiendomsskatt 356 ,-

Felleskostnader 5 196 ,-

Innkrevde kapitalkost. L 1 avdr. 3 153 ,-

Innkrevde kapitalkost. L1 renter 4 930,-

Stipulert avdrag 245 ,-

Stipulerte renter 6,-

Total 13 886

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 886

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 004 699

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

30.10.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lilleveien Terrasse Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988047384

**Andelsnummer**

11

**Om borettslaget**

Lilleveien Terrasse består av 12 boligseksjoner.

Borettslaget er tilknyttet Bori bbl, som også er forretningsfører.

Styreleder er Inger Marie Jaavall

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Nordea Bank ABP - 5,75%

Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25

Siste renteendring - 5,50%, fra 10.10.25

Løpetid: 15.11.06 - 31.12.41.

Total restgjeld kr. 3 447 543

Total restgjeld andel kr. 1 004 699

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 eler 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.

**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**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **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. 11 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 med garasje i kjeller - datert 10.11.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig, vei, friområde og senterområde.

Kommuneplan Marker 2005-2017, tettbebyggelse.

Kommunedelplan Ørje 2007-2019, bolig, friområde, vei og senterområde.

Reguleringsplan, Del av Ørje sentrum - Høvleritomta, forretning, park, kjørevei/parikering

### **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.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 100 000 (Prisantydning)

---

1 004 699 (Andel av fellesgjeld)

---

4 104 699 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 106 049 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 113 949 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 116 749 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 14.900 ,- oppgjørshonorar kr. 5.900 ,- Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr. 2.500 , - 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 vederlag jfr. oppdragsavtale. samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

14.11.2025











Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar 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 11

## Markedsverdi

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 13975-3066

Referansenummer: WL7972

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 3. 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 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 laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil og belysning, laminert arbeidsbenk ved vaskemaskin, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra hagestue og stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, og rekkverk av aluminium og glass. Skillevegg mot naboer. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt samt screen som er motorisert.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

3. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett og laminat. Fliser i hagestue og bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte overflater.  
Leiligheten har profilerte, lyse fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil og belysning. I tillegg er det montert laminert arbeidsbenk ved vaskemaskin. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. 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 laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført til sentralavtrekk. Det er montert belysning, og det er lagt fliser på vegg mellom skap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

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

Oppvarming:

Varmekabler i bad, gang, stue/kjøkken og hagestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2024, er på ca. 120 liter, plassert i badet.  
Sikringsskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles tomt på 1 718,5 m<sup>2</sup>. 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 områdets gjeldende bestemmelser.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 98 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 98 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 100 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

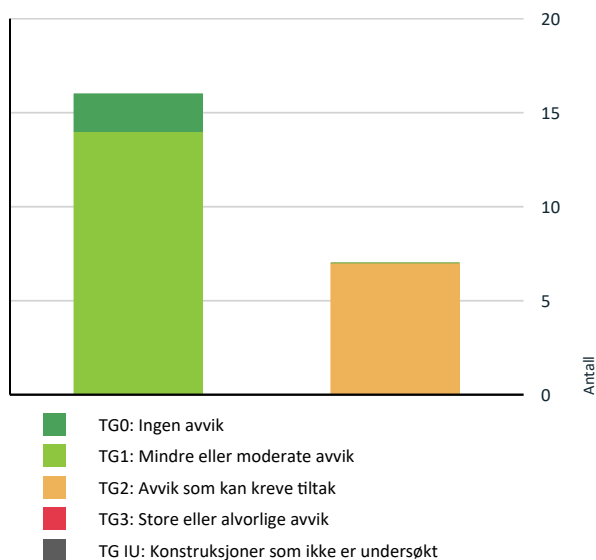
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Åpnet opp mellom stue og hagestue. Opprinnelig tett vegg med dør mellom rom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2006

### Kommentar

Data fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinder i vinterhage tetter ikke tilstrekkelig, og det må påregnes trekk fra vinduer. Opprinnelig er det tett mellom stue og vinterhage, men eier har åpnet opp.
- Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljene for å sikre tilstrekkelig tetting av vinduene, eller eventuelt vurderes utskifting av vinduer i vinterhagen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

### 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 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra hagestue og stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, og rekkverk av aluminium og glass. Skillevegg mot naboer. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt samt screen 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.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

3. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett og laminat. Fliser i hagestue og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Ny laminat i gang og stue/kjøkken i 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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 3-6 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygget verken har radonsperre eller tidligere målinger.

- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Sotluklestein i sot-/feiluke.  
Vedovn i stue.

## TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har profilerte, lyse fyllingsdører.

- 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

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil og belysning. I tillegg er det montert laminert arbeidsbenk ved vaskemaskin. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet sentralavtrekk.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 21 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.
- Manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannansamling på gulvet, noe som kan føre til fuktskader.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
  - 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. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.
- Det er boret gjennom rør fra kjøkkensiden og til badet for å flytte varmtvannstank. Utførelsen er ukjent, og det er usikkerhet om dette har skadet tettesjiktet i området.

#### Konsekvens/tiltak

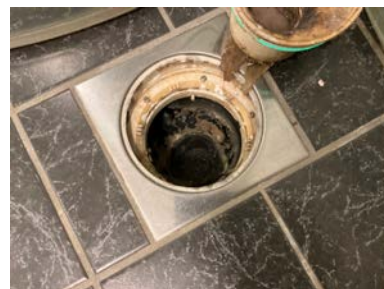
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedringer av tettesjikt og sluk, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Bruk av tett dusjkabinett med avløp til sluk anbefales for å minimere vannsøl og belastning på eksisterende membran.

Jevnlig rensing av sluket er viktig for å unngå at vann blir stående og forårsaker lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og levetid.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er allerede åpning i vegg under kjøkkenskap mot dusjsonen, fuktmåling er foretatt, uten at det ble påvist unormale verdier.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført til sentralavtrekk. Det er montert belysning, og det er lagt fliser på vegg mellom skap.

- Kjøkkenet fremstår i en normal stand og forfatning. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale forhold.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2024, er på ca. 120 liter, plassert i badet.

Årstall: 2024

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Varmekabler i bad, gang, stue/kjøkken og hagestue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereder, 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

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

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

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**98 m<sup>2</sup>/91 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom,  
Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 100 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 4 100 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**4 100 000**

Frادrag for andel felles gjeld - 1 004 699

## Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Lilleveien 16 ,1870 ØRJE<br>60 m <sup>2</sup> 2008 1 sov | 30-10-2024 | 1 800 000 | <b>1 850 000</b> | 826 796   | 2 676 796 | <b>44 613</b>       |
| 2 Storgata 69 ,1870 ØRJE<br>84 m <sup>2</sup> 2001 2 sov   | 18-11-2024 | 2 850 000 | <b>3 250 000</b> | 239 211   | 3 489 211 | <b>38 769</b>       |
| 3 Storgata 69 ,1870 ØRJE<br>83 m <sup>2</sup> 2001 2 sov   | 15-05-2022 | 2 350 000 | <b>2 600 000</b> | 279 879   | 2 879 879 | <b>34 697</b>       |
| 4 Storgata 69 ,1870 ØRJE<br>84 m <sup>2</sup> 2001 2 sov   | 12-09-2024 | 2 750 000 | <b>2 810 000</b> | 227 617   | 3 037 617 | <b>33 751</b>       |
| 5 Lilleveien 10 ,1870 ØRJE<br>69 m <sup>2</sup> 2006 1 sov | 27-09-2023 | 2 350 000 | <b>2 200 000</b> | 12 862    | 2 212 862 | <b>32 070</b>       |
| 6 Lilleveien 14 ,1870 ØRJE<br>59 m <sup>2</sup> 2008 1 sov | 19-11-2023 | 890 000   | <b>850 000</b>   | 532 410   | 1 382 410 | <b>23 431</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |                |
|----------------------------------------|------------|----------------|
| Fellesutgifter                         | Kr.        | 166 632        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>166 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 200 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 590 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

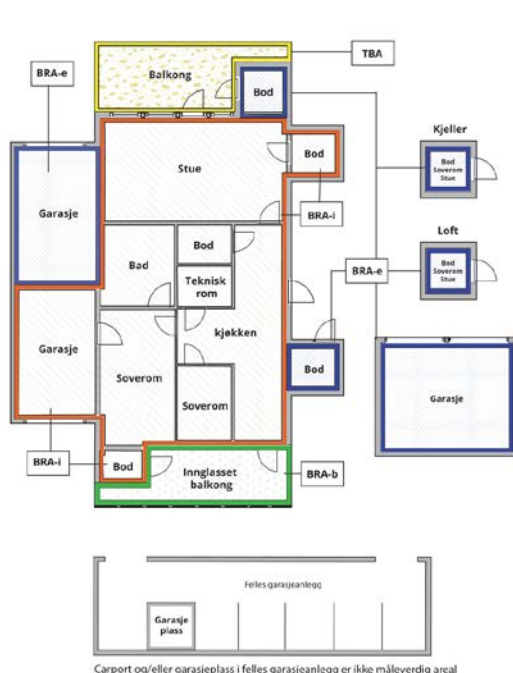
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 91                            |                             |                            | 91  | 10                              |
| Kjeller        |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>91</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>98</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod |                             |                            |
| Kjeller   |                                                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

- Bod på 7 m<sup>2</sup>, i kjeller.
- Egen parkeringsplass i garasjen. Felles gjesteparkering.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* - Åpnet opp mellom stue og hagestue. Opprinnelig tett vegg med dør mellom rom.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Montert varmtvannsbereder, ikke fremvist dokumentasjon.

Lagt ny laminat i stue/kjøkken, gang.

Elektriske varmekabler i stue/kjøkken.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 87         | 4          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 05.11.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3122 MARKER | 91   | 5    |      | 0    | 1718.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Lilleveien 10

### Hjemmelshaver

Lilleveien Terrasse Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0303/LILLEVEIEN TERRASSE<br>BORETTSLAG | 988047384 | H0303     | BORI BBL         | Jensen Leif Gunnar        |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld |
|--------------|-------------------|
| 11           | 1 004 699         |

## 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.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Andel av felles tomt på 1 718,5 m<sup>2</sup>. 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 områdets gjeldende bestemmelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WL7972>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1113250232                  |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Leif Gunnar Jensen |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Lilleveien 10 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ØRJE     | 1870   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidig

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250232

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt golvvarme i 2022

Arbeid utført av

Kasen elektro ved Anders Strand

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250232

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 113250232

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Leif Gunnar Jensen | ee3e2afaec0c38f83f1ca<br>739dc18ab6b160f0c5 | 24.10.2025<br>08:56:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 113250232

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

**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 innpakkes 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 parabolantennene 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



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Lilleveien Terrasse Borettslag avholdes 09.04.2025 kl 18.00 på Marker Rådhus.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- B) Valg av møteleder
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

**3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Ørje, 11.03.2025

I styret for Lilleveien Terrasse Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 09.04.2025.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskapet vedlegges og anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at kr 20 000 av årets overskudd overføres  
vedlikeholdsfondet, resten tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret/valgkomiteen legger fram forslag på generalforsamlingen.

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år  
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
C) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                        | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|----------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |        |                  |                  |                  |                  |
| 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                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |        | <b>1 552 642</b> | <b>1 308 946</b> | <b>1 289 200</b> | <b>1 345 004</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |        |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3      | 17 686           | 17 686           | 17 700           | 17 686           |
| Konsulenttjenester                     | 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            |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |        | <b>677 764</b>   | <b>628 470</b>   | <b>601 100</b>   | <b>808 238</b>   |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |        | <b>874 878</b>   | <b>680 477</b>   | <b>688 100</b>   | <b>536 766</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |        |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |        | 11 296           | 7 684            | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |        | 310 754          | 309 425          | 346 000          | 340 822          |
| <b>Sum finansposter</b>                |        | <b>-299 458</b>  | <b>-301 741</b>  | <b>-346 000</b>  | <b>-340 822</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |        | <b>575 420</b>   | <b>378 736</b>   | <b>342 100</b>   | <b>195 944</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 10     | 575 420          | 378 736          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |        | <b>575 420</b>   | <b>378 736</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2024

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 8, 14 | 24 200 000        | 24 200 000        |
| Tomt                             | 8, 14 | 500 000           | 500 000           |
| Sum varige driftsmidler          |       | 24 700 000        | 24 700 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| Øremerkede bankinnskudd          |       | 149 127           | 122 411           |
| Sum finansielle anleggsmidler    |       | 149 127           | 122 411           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>24 849 127</b> | <b>24 822 411</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 64 381            | 78 982            |
| Sum fordringer                   |       | 64 381            | 78 982            |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 188 222           | 11 812            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>252 603</b>    | <b>90 794</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>25 101 730</b> | <b>24 913 206</b> |

## Balanse 31.12.2024

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note       | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |            |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |            |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 9          | 1 200             | 1 200             |
| Annen egenkapital                   | 10         | 5 964 556         | 5 389 136         |
| <b>Sum egenkapital</b>              |            | <b>5 965 756</b>  | <b>5 390 336</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |            |                   |                   |
| Vedlikeholdsavsetninger             |            | 149 127           | 122 411           |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 11, 12, 14 | 4 434 642         | 5 601 156         |
| IN-Gjeld                            | 12, 14     | 7 210 156         | 6 473 962         |
| Borettsinnskudd                     | 13, 14     | 7 260 000         | 7 260 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |            | <b>19 053 925</b> | <b>19 457 530</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |            |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |            | 70 370            | 62 466            |
| Annen kortsiktig gjeld              |            | 11 679            | 2 874             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |            | <b>82 049</b>     | <b>65 340</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                    |            | <b>19 135 974</b> | <b>19 522 869</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |            | <b>25 101 730</b> | <b>24 913 206</b> |

Lilleveien Terrasse Borettslag

Inger Marie Halvorsrud Jaavall  
Styrets leder

Øyvind Lippestad  
Styremedlem

Gunnar Eng  
Styremedlem

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

#### Note 1 Felleskostnader

|                                | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 691 200          | 576 000          | 691 200          | 748 161          |
| 3603 Stipulerte renter         | 6 048            | 7 056            | 6 000            | 822              |
| 3604 Stipulerte avdrag         | 86 976           | 66 384           | 87 000           | 35 217           |
| 3611 Andel renter IN           | 307 537          | 295 848          | 340 000          | 340 232          |
| 3612 Andel avdrag IN           | 143 525          | 168 927          | 165 000          | 169 320          |
| 3621 Eiendomsskatt             | 0                | 0                | 0                | 51 252           |
| <b>Sum felleskostnader</b>     | <b>1 235 286</b> | <b>1 114 215</b> | <b>1 289 200</b> | <b>1 345 004</b> |

#### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 100 000          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>100 000</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Andre inntekter er fra Østfold Energi AS for «ulemper» knyttet til ombygging/reetablering av dammen.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 15 500           | 15 500           | 15 500           | 15 500           |
| Arbeidsgiveravgift         | 2 186            | 2 186            | 2 200            | 2 186            |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>17 686</b>    | <b>17 686</b>    | <b>17 700</b>    | <b>17 686</b>    |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 4 375            | 4 313            | 5 000            | 4 500            |
| Forretningsførerhonorar       | 40 535           | 38 847           | 40 600           | 42 500           |
| Andre forvaltningstjenester   | 14 025           | 14 025           | 14 100           | 14 700           |
| Annen fremmed tjeneste        | 0                | 697              | 1 000            | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>58 935</b>    | <b>57 881</b>    | <b>60 700</b>    | <b>61 700</b>    |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingent NBBL         | 697              | 4 200            | 6 000            | 800              |
| Kontingent BORI         | 4 200            | 0                | 0                | 4 900            |
| Andre kontingenter      | 0                | 913              | 1 000            | 0                |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>4 897</b>     | <b>5 113</b>     | <b>7 000</b>     | <b>5 700</b>     |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 0                | 1 648            | 5 000            | 5 000            |
| Vedlikehold VVS                  | 0                | 0                | 2 000            | 0                |
| Vedlikehold elektro              | 1 263            | 47 281           | 5 000            | 40 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 0                | 20 450           | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold heis                 | 27 202           | 15 856           | 24 000           | 18 000           |
| Vedlikehold garasjer             | 2 099            | 10 041           | 4 000            | 3 000            |
| Vedlikehold brannsikring         | 3 700            | 0                | 1 000            | 2 500            |
| Avsetning vedlikeholdsfond       | 26 715           | 43 944           | 20 000           | 20 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>60 979</b>    | <b>139 221</b>   | <b>66 000</b>    | <b>88 500</b>    |

**Note 7 Andre driftskostnader**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lyspærer, sikringer etc          | 2 233            | 0                | 1 500            | 2 000            |
| Driftsmateriale                  | 89               | 0                | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 3 250            | 0                | 1 000            | 1 000            |
| Kontorrekvisita                  | 0                | 1 097            | 1 000            | 1 500            |
| Generalforsamling/årsmøte        | 345              | 1 294            | 2 000            | 1 000            |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | 710              | 288              | 1 000            | 1 500            |
| Øredifferanser                   | -2               | -1               | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 1 201            | 1 200            | 2 000            | 1 200            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>7 826</b>     | <b>3 877</b>     | <b>8 500</b>     | <b>8 200</b>     |

**Note 8 Anleggsmidler**

|                           | <b>Bygning</b> | <b>Tomt</b> |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 24 200 000     | 500 000     |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 24 200 000     | 500 000     |
| <br>                      |                |             |
| Bokført verdi pr.31.12    | 24 200 000     | 500 000     |
| <br>                      |                |             |
| Anskaffelsesår            | 2005           | 2005        |

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 9 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 1 200 fordelt på 12 å kr. 100.

**Note 10 Opptjent egenkapital**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 5 389 136                | 5 010 401                |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 575 420                  | 378 736                  |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 5 964 556                | 5 389 136                |
| Annen egenkapital 31.12               | 5 964 556                | 5 389 136                |

**Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner**

|                                           | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pantelån 4                                | 35 321                   | 104 760                  |
| Pantelån 5                                | 4 399 321                | 5 496 396                |
| <b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b> | <b>4 434 642</b>         | <b>5 601 156</b>         |

**Note 12 Pantelån****Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 4 år

Opprinnelig 2021 267 000

Nedbetalt tidligere 162 240

Nedbetalt i år 69 439

Lånesaldo 31.12 35 321

Beregnet innfrielsesdato: 25.06.2025

**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2006 16 940 000

Nedbetalt tidligere 11 443 603

Nedbetalt i år 1 097 075

Lånesaldo 31.12 4 399 321

Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2042

**Sum langsiktig gjeld****4 434 642**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

**Note 13 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 18 904 798       | 19 335 119       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 24 700 000       | 24 700 000       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 26 660 000       | 26 660 000       |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 15 Disponible midler**

|                                        | 2024           | 2023          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>      | <b>25 455</b>  | <b>72 623</b> |
| B. Endringer disponible midler:        |                |               |
| Årets resultat                         | 575 420        | 378 736       |
| Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning | 26 715         | 43 944        |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån      | -212 964       | -231 173      |
| Nedskrivning IN-gjeld                  | -217 356       | -194 731      |
| Endringer i andre langsiktige poster   | -26 715        | -43 944       |
| B. Årets endring i disponible midler   | 145 100        | -47 169       |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>      | <b>170 555</b> | <b>25 455</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:    |                |               |
| Omløpsmidler                           | 252 603        | 90 794        |
| - Kortsiktig gjeld                     | 82 049         | 65 340        |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>       | <b>170 555</b> | <b>25 455</b> |

# 738 2024 Årsregnskap.pdf

Navn  
**Jaavall, Inger Marie**

Dato  
**2025-03-12**

Identifikasjon

 Jaavall, Inger Marie

Navn  
**Eng, Gunnar**

Dato  
**2025-03-03**

Identifikasjon

 Eng, Gunnar

Navn  
**Lippestad, Øyvind**

Dato  
**2025-03-11**

Identifikasjon

 Lippestad, Øyvind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Lilleveien Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleveien Terrasse Borettslag som viser et overskudd på NOK 575 420. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
13.03.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 13. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



**PrimeGloba**  
An Association of  
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
**SIGNICAT**  
13.03.2025

## Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.03.2025 21:20:57

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll  
fra  
Generalforsamling i Lilleveien Terrasse Borettslag

Generalforsamlingen den 9. april 2025 kl. 18.00 avholdt i Marker Rådhus.

**1. Konstituering**

A) Inger Marie Jaavall ble valgt til møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

Følgende møtte: Gunnar Jensen, Kristin Ødegaard, Gunnar Eng, Inger Marie Jaavall, Øyvind Lippestad, Åse Hoff og Astri Lippestad, Rita Tuverud, Malin Aurora Johansen, Adrian Aadalen.

Antall fullmakter:

\_7\_ stemmeberettigede andelseiere møtte fram.

C) Astri Lippestad ble valgt til sekretær

Rita Tuverud og Gunnar Eng ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

D) Bemerkninger til innkallingen og saksliste: Ingen

**2. Årsberetning for 2024 fra styret:**

Vedtak enstemmig: Årsberetningen godkjennes

**3. Årsregnskap for 2024:**

Vedtak enstemmig:

A) Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

B) Anvendelse av årsresultatet:

Kr. 20 000 av årets overskudd overføres øremerkede midler vedlikeholdsfond, og resten overføres opptjent egenkapital.

**4. Godtgjørelser til tillitsvalgte:**

Vedtak enstemmig:

Godtgjørelse til styrets leder: kr. 15 000 kr

Godtgjørelse til styremedlemmer: kr. 2 000 hver

**5. Innkomne forslag:**

Ingen innkomne saker.



**6. Valg av tillitsvalgte:**

Vedtak enstemmig:

A) Til styremedlem for 2 år ble valgt: Øyvind Lippestad (gj.v)

B) Til varamedlemmer for 1 år ble valgt: Rita Tuverud og  
Svend Fosser.

C) Valg av delegat til BORI's generalforsamling:

Delegat: Inger Marie Jaavall

Til varadelegat: Gunnar Eng

Etter valget består styret av følgende medlemmer:

Styrets leder: Inger Marie Jaavall

Styremedlemmer: Gunnar Eng og Øyvind Lippestad

Varamedlemmer: Rita Tuverud og Sven Fosser

Revisor: Statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Ørje den 9. april 2025

*Inger M. Jaavall* *Gunnar Eng.*  
*Rita Tuverud*

## **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 (enkelpersoner) 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

Side 1 av 5

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 ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen 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 forkjopsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjopsretten 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 besluttet 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.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.10.25

Vår ref.: 738 / 11

Meglers ref.:  
1113250232

## Boligopplysninger

|                     |                                    |                     |          |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 11                                 | <b>Bolignr</b>      | H0303    |
| <b>Boligselskap</b> | 738 Lilleveien Terrasse Borettslag | <b>Etasje</b>       | 3.etg    |
| <b>Adresse</b>      | LILLEVEIEN 10, 1870 ØRJE           | <b>Oppr.ant.rom</b> | 3        |
| <b>Eier(e)</b>      | Leif Gunnar Jensen                 | <b>Bygningstype</b> | Lavblokk |

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.10.25: kr 13 886,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b>              | <b>2025-10</b> | <b>2025-11</b> | <b>2025-12</b> | <b>2026-01</b> | <b>2026-02</b> | <b>2026-03</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eiendomsskatt                    | 356            | 356            | 356            | 356            | 356            | 356            |
| Felleskostnader                  | 5 196          | 5 196          | 5 196          | 5 196          | 5 196          | 5 196          |
| Innkrevde kapitalkost. L 1 avdr. | 3 153          | 3 153          | 3 153          | 3 153          | 3 153          | 3 153          |
| Innkrevde kapitalkost. L1 renter | 4 930          | 4 930          | 4 930          | 4 930          | 4 930          | 4 930          |
| Stipulert avdrag                 | 245            | 245            | 245            | 245            | 245            | 245            |
| Stipulerte renter                | 6              | 6              | 6              | 6              | 6              | 6              |
| <b>Total</b>                     | <b>13 886</b>  | <b>13 886</b>  | <b>13 886</b>  | <b>13 886</b>  | <b>13 886</b>  | <b>13 886</b>  |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                              | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b> |
|------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Nordea Bank ABP 5,75%                    |             |                      |                    |                |
| Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25      | 4           | 3 447 543            | 1 004 699          | 15.11.06 -     |
| Siste renteendring - 5,50%, fra 10.10.25 |             |                      |                    | 31.12.41       |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                              | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b> |
|------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Nordea Bank ABP - 5,75%                  |             |                  |                |
| Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25      | 4           | 3 447 543        | 15.11.06 -     |
| Siste renteendring - 5,50%, fra 10.10.25 |             |                  | 31.12.41       |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 738 Lilleveien Terrasse Borettslag (orgnr. 988047384)

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

## Skattemelding 2024

|               |                 |                        |              |
|---------------|-----------------|------------------------|--------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 1 034 364,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 941,00    |
| <b>Formue</b> | kr 26 640,00    | <b>Utgifter</b>        | kr 68 873,00 |

## 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 eler 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.

# Nabolagsprofil

Lilleveien 10 - Nabolaget Ørje - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                       |            |         |
|-----------------------|------------|---------|
| Ørje busstorg         | 3 min      | 0.2 km  |
| Totalt 8 ulike linjer |            |         |
| Mysen stasjon         | 24 min     | 23.4 km |
| Linje R22             |            |         |
| Oslo Gardermoen       | 1 t 33 min |         |

## Skoler

|                                          |        |         |
|------------------------------------------|--------|---------|
| Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.) | 6 min  | 0.5 km  |
| 361 elever, 21 klasser                   |        |         |
| Mysen videregående skole                 | 23 min | 23.3 km |
| 800 elever, 50 klasser                   |        |         |
| Askim videregående skole                 | 28 min | 34.4 km |
| 850 elever, 47 klasser                   |        |         |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Rådhuset Marker     | 5 min |
| Markerhallen Marker | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Kvalitet på skolene

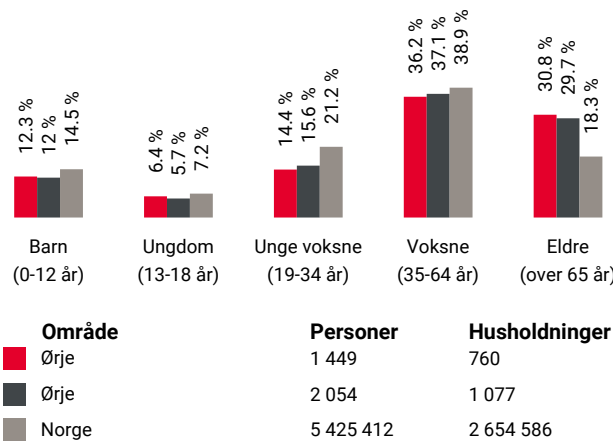
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Tussilago barnehage (0-5 år)   | 3 min  | 0.3 km |
| 50 barn                        |        |        |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år) | 12 min | 1 km   |
| 65 barn                        |        |        |

## Dagligvare

|                                       |        |                                                                                       |
|---------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Ørje                       | 7 min  |  |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent |        |                                                                                       |
|                                       | 0.6 km |                                                                                       |
| <hr/>                                 |        |                                                                                       |
| Rema 1000 Ørje                        | 8 min  |  |
| Søndagsåpent                          |        |                                                                                       |
|                                       | 0.7 km |                                                                                       |

## 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 6 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.5 km

⚽ Markerhallen 7 min 🚶  
Aktivitetshall 0.6 km

🚴 Family Sports Club Ørje 3 min 🚶

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

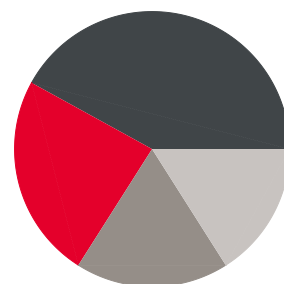
22 min 🚗



Vitusapotek Ørje

5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



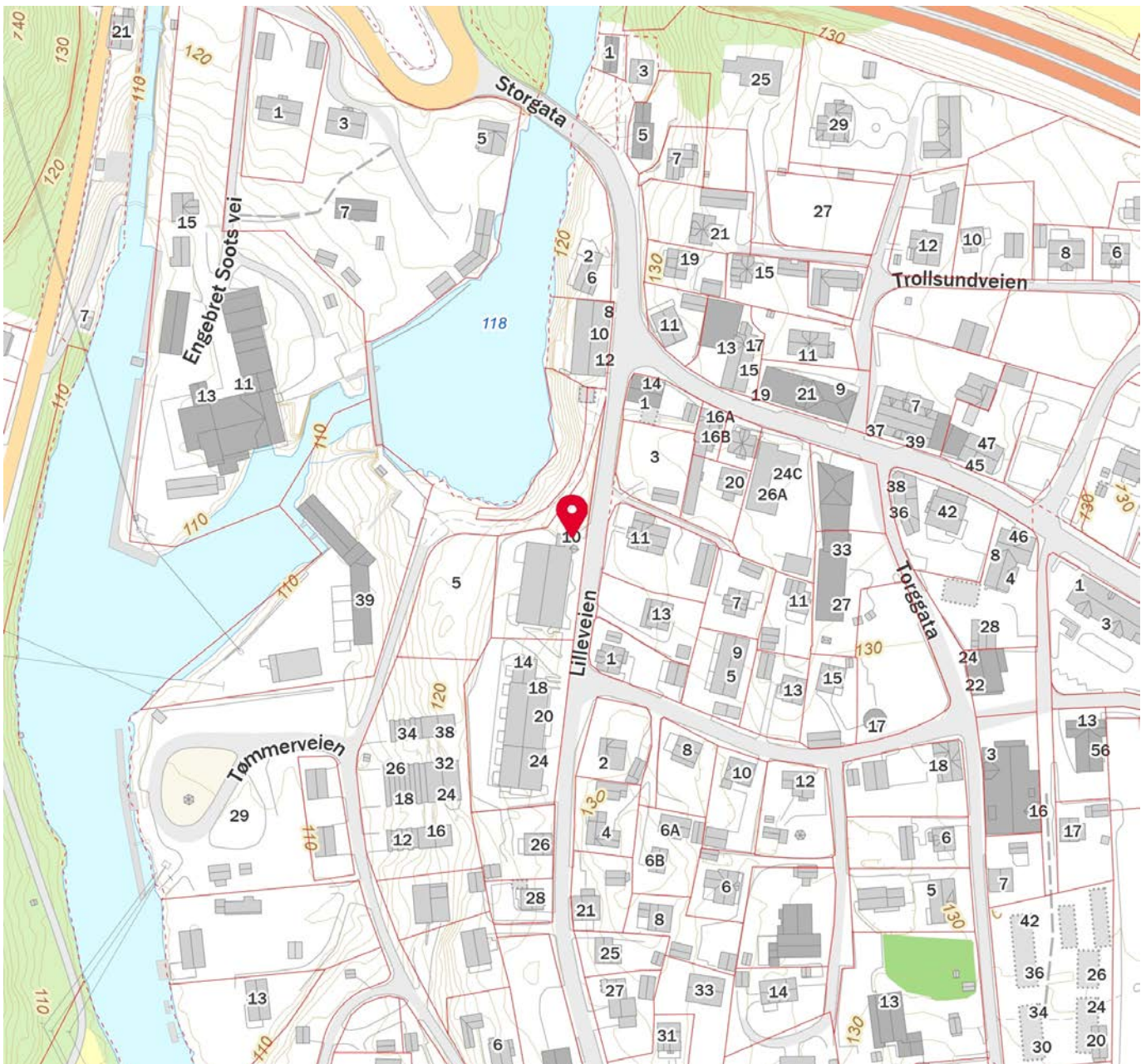
0%

50%

■ Ørje  
■ Ørje  
■ Norge

## Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

**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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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 ØRJE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud**Telefon:** 907 75 346  
**E-post:** tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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