

aktiv.



Lilleveien 10, 1870 ØRJE

**Pen og tiltalende leilighet i  
Lilleveien. Flott utsikt, heis,  
garasje, terrasse.  
Velkommen på visning!**



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 871 452,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 062 692,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 555,-  
**Selger:** Laila Synnøve Ankerud

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 79/97 kvm  
**Tomtstr.:** 1718.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 91, bnr. 5  
**Andelsnr.:** 6  
**Oppdragsnr.:** 1108240264

# Velkommen til Lilleveien 10

Her har vi gleden av å ønske velkommen til en koselig andelsleilighet i Lilleveien Terrasse. Boligen har en fin beliggenhet på Ørje. Her er det utsikt over elva, Bruket og opp til Rødenessjøen. Vestvendt og solrikt.

Boligen ligger nær sentrum og har kun få minutters gange til butikker, lege, tannlege, lokalbank, Båtcafén, og ikke minst, verdens hyggeligste Bakergård med servering, og ellers alt Ørje har å tilby. Det er med bil ca. 10 minutter til Tøcksfors i Sverige, hvor det er flere kjøpesentere. Til Mysen er det ca. 20 minutter og til Askim ca. 30 minutter med bil.

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og garderobe. I tillegg er det en innglasset balkong. Garasjeplass og bod i kjeller med adkomst via heis eller trapper.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold:

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 33 |
| Egenerklæring .....     | 53 |
| Nabolagsprofil .....    | 59 |
| Budskjema .....         | 82 |

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

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

BRA-b: 11 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 75 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 79 kvm

Bruksareal BRA-E

1. etasje: 7 kvm

Bruksareal BRA-B

1. etasje: 11 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1718.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er felles tomt for hele borettslaget. Ute arealer er opparbeidet med grøntarealer

slik som gressplen, prydbusker og trær. Det er asfalterte parkeringsplasser og trafikkarealer.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ørje, i Marker kommune. Boligen har gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, svømmehall og badeplass m.m. Eiendommen har gangavstand til Marker barne- og ungdomsskole. Videregående skole finnes i bl.a. i Eidsberg og Askim. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ørje busstorg som ligger ca. 200 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Töcksfors, 20 min til Mysen, 25 min til Askim og ca. 1 time til Oslo.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Lilleveien 10 er en andelsleilighet beliggende i et rolig borettslag fra 2006.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør og to skyvebalkongdører i malt tre.

Fra stuen og innglasset balkong er det utgang til en overbygd balkong med støpt flislagt gulv, og rekkverk av stålkonstruksjon med glass.

Bygget er fundamentert med støpte sålefundamenter, og det er grunnmur av betong. Bærende yttervegger er oppført av armert betong, og øvrige yttervegger er oppført av isolert bindingsverk.

Utvendig er fasadene dels forblendet med teglstein, og dels kledd med overflatebehandlet trepanel.

Blokken har saltak yttertak som er tekket med betongtakstein.

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

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

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

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

## **Innhold**

Boligen inneholder: entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og garderobe.

I tillegg er det en innglasert balkong og en bod i kjelleren.

Garasjeplass i felles garasjekjeller.

## **Standard**

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

### **AVVIK INNVENDIG:**

#### **Radon, TG2:**

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.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### **Våtrom, Etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:**

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### **Bad, Sanitærutstyr og innredning, TG2:**

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

Vurdering av avvik:

- Sprekker i servant.

Tiltak:

- Lokal utbedring.

### **AVVIK TEKNISKE INTSTALLASJONER:**

#### **Varmtvannstank, TG2:**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2:

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

21. 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

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

14. 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

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

16. 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  
Kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5  
årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert  
elektroinstallasjonsvirksomhet.

### **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.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasjen eller på biloppstillingsplass.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

85005431

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at siste tilsyn var 19.04.2023.

De har ikke registrert ildsteder på bruksenheten, men de registrerte mangel på  
godkjent slukkeutstyr.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovn og gulvvarme på bad.

### **Energikarakter**



D

**Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 3 190 000

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 530 546

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 122 185

**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.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 555

**Andel Fellesgjeld**

Kr 871 452

**Fellesgjeld pr. dato**

30.09.2024

**Andel fellesformue**

Kr 11 796

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lilleveien Terrasse Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988047384

**Andelsnummer**

6

**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 6,45%,

Annuitetslån, Info pr 30.09.24, 4 terminer,

Restgjeld kr. 53 124,-

Andel saldo: kr. 4 427,-

Løpetid 25.08.21 - 30.06.25

Nordea Bank ABP 6,45%

Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.24, 4 terminer

Restgjeld kr. 4 434 804,-

Andel saldo kr. 867 025,-

Løpetid 15.11.06 - 31.12.41

Total restgjeld kr. 4 487 928,-

Total restgjeld andel kr. 871 452,-

**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. 6 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.

Tillatelsen hadde følgende merknader:

- Det foreligger kontrollerklæring for kontroll av utførelsen fra Sandli Bygg AS som klarer for brukstillatelse for 9 leiligheter i den nye boligblokken. Det er gjenstående arbeider i H0301, H0204 og H0304, en i 2. etasje og to i 3 etasje. Det foreligger ferdigmelding/ kontrollerklæring for sanitæranlegget fra Askim og Mysen Rør AS. Det er ikke mottatt kontrollerklæring for grunnarbeidene, for installasjon for brannalarm og ledelys, og heller ikke fra installasjon av heis. Ordning med tilsyn og sikkerhetskontroll av heis blir ivaretatt av Kone AS. Brannalarmen er under montering og ledeskilt er ikke montert ved tilsyn 14.11.06.
- Det mangler rekkverk i deler av spiraltrapp i sør, og på forstøtningsmur langs vei/ fortau.
- Utomhus arealene er i hovedsak opparbeidet, men ikke tilsådd. Utvendige forstøtningsmurer for kjeller/garasje har ikke sikringsrekkverk/gjerde, dette vil bli vurdert av utbygger.
- Det tas forbehold om ytterligere feil eller mangler som ikke er avdekket ennå.
- Riktige tegninger (as built) av alle leilighetene må foreligge før ferdigattest vil bli utstedt.

Vilkår:

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.11.2006.

### **Vei, vann og avløp**

I følge Marker kommune er eiendommen tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 190 000 (Prisantydning)

---

871 452 (Andel av fellesgjeld)

---

4 061 452 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 062 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 069 892 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 072 692 (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 1 240

#### **Betalingsbetingelser**

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



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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF

[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)

Tlf: 959 48 193

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

**Ansvarlig megler**

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

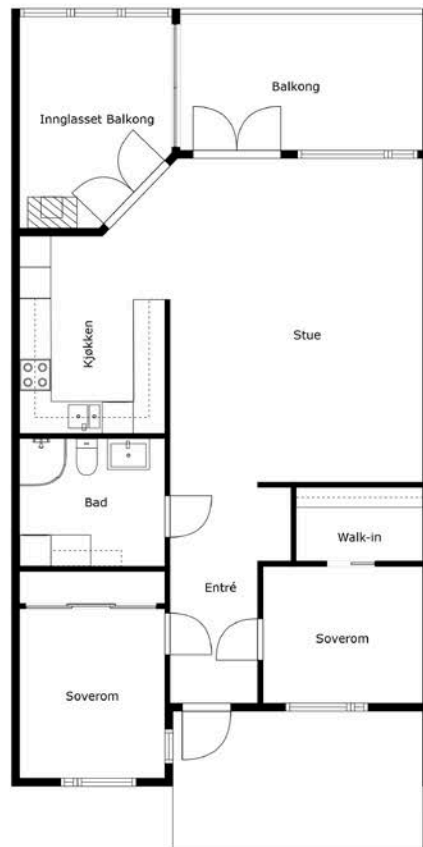
Aktiv Askim AS, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

29.11.2024







**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lilleveien 10, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 91, bnr. 5

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 13794-1621

Referansenummer: HX6965

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Lilleveien 10 er en andelsleilighet beliggende i et rolig borettslag fra 2006 med gangavstand til alle kommunenes sentrale funksjoner og service tilbud. Leiligheten har utgang fra stuen til en trivelig balkong med ettermiddagssol og pent utsyn mot Ørje elva og Ørje Brug. Det medfølger en garasje plass i garasjekjeller med heisadkomst.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt hovedytterdør og to skyvebalkongdører i malt tre.  
Fra stuen og innglasset balkong er det utgang til en overbygd balkong med støpt flislagt gulv, og rekkverk av stålkonstruksjon med glass.  
Bygget er fundamentert med støpte sålefundamenter, og det er grunnmur av betong. Bærende yttervegger er oppført av armert betong, og øvrige yttervegger er oppført av isolert bindingsverk.  
Utvendig er fasadene dels forblendet med teglstein, og dels kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Blokken har saltak yttertak som er tekket med betongtakstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og strie. Innvendige tak har malt puss og "jukse" dragere.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.  
Røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

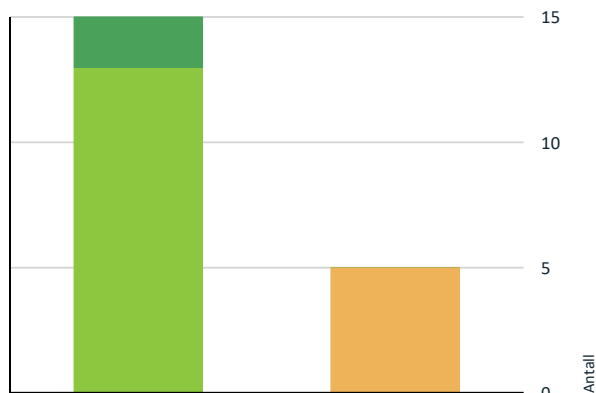
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Det var mye ting i leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## 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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### **TG 1** Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og to skyvebalkongdører i malt tre.

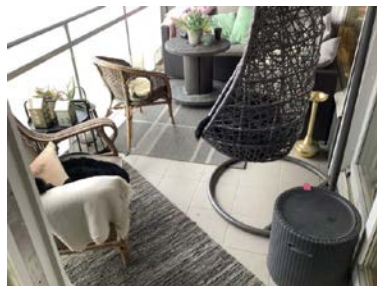


Hoveddør har behov for ny maling.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og innglasset balkong er det utgang til en overbygd balkong med støpt flislatt gulv, og rekkverk av stålkonstruksjon med glass.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og strie. Innvendige tak har malt puss og jukse dragere. Mye lagret og vanskelig å se overflater. Selger opplyser om at det skal repareres deler av gulv ved kjøkkeninnredning. Overflater fremstår således med forskjeller av slitasje, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

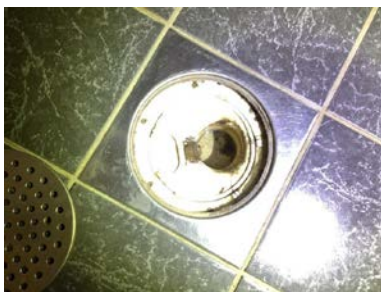
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

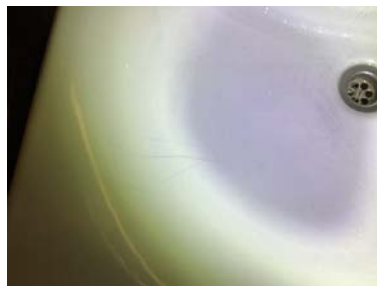
Sprekker i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



| Pluss nr | Sikring             | Sikring A | Ledning mm² |
|----------|---------------------|-----------|-------------|
| 1        | Hovedbryter         | 63        | 2x16        |
| 2        | Konfig              | 20-E      | 3x4         |
| 3        | Opplysningskabinett | 16-C      | 2x1,5       |
| 4        | Vannpumpe           | 16-C      | 2x2,5       |
| 5        | Vannpumpe           | 16-C      | 2x2,5       |
| 6        | Telesentral         | 16-C      | 2x2,5       |
| 7        | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 8        | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 9        | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 10       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 11       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 12       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 13       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 14       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 15       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 16       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 17       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 18       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 19       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |
| 20       | Lyddemping          | 16-C      | 2x2,5       |

## 🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

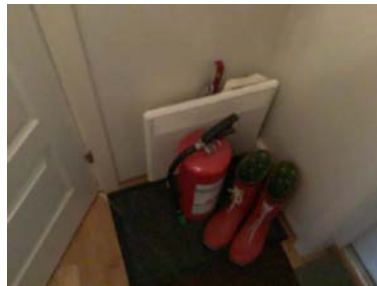
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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**

# Tilstandsrapport



# 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

| Etasje                      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                             | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje                      | 79                            |                             | 11                         | 90  | 10                              |
| Bod i felles garasjekjeller |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>                  | <b>79</b>                     | <b>7</b>                    | <b>11</b>                  |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>              | <b>97</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje                      | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje                      | Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken , Garderobe |                             | Innglasset balkong         |
| Bod i felles garasjekjeller |   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 75         | 4          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 14.11.2024 | Jørn-André Isnes      | Takstingeniør |
|            | Laila Synnøve Ankerud | Kunde         |

### 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

#### Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

### Andelsobjekt

| Boligselskap                            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                             |
|---|-----------|-----------|------------------|---|
| H0202/LILLEVEIEN TERRASSE<br>BORETTSLAG | 988047384 | H0202     | BORI BBL         | Sandli Kjell Kristian (død),<br>Ankerud Laila Synnøve |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld     |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| 6            | 11 796    31.12.2023 | 871 452    30.09.2024 |

#### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ørje, i Marker kommune. Boligen har gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, svømmehall og badeplass m.m. Eiendommen har gangavstand til Marker barne- og ungdomsskole. Videregående skole finnes i bl.a. i Eidsberg og Askim. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ørje busstorg som ligger ca. 200 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Töcksfors, 20 min til Mysen, 25 min til Askim og ca. 1 time til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er felles tomt for hele borettslaget. Ute arealer er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær. Det er asfalterte parkeringsplasser og trafikkarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 27.11.2024 | Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 14.11.2024 | Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 14.11.2024 | Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører | 27.11.2024 | Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/HX6965>

## 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

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Mysen  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1108240264  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Laila Synnøve Ankerud   |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Lilleveien 10   |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| ØRJE  | 1870          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2010          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 14            |
| Antall måneder  | 0             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   | Gjensidige    |
| Polise/avtalnr.   |               |

Document reference: 1108240264

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LSA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| laila Ankerud  | 7a908e3bbcb90471faeee51<br>eab04af819b41bc58 | 27.11.2024<br>09:48:45 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1108240264

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

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

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

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

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

|                    |                    |   |
|--------------------|--------------------|---|
| <b>Underskrift</b> |                    |   |
| Sted<br>Ørje       | Dato<br>10.11.2006 | Stempel/underskrift<br>  |

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

# Nabolagsprofil

Lilleveien 10 - Nabolaget Ørje - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                       |            |        |
|-----------------------|------------|--------|
| Ørje busstorg         | 3 min      | 🚶      |
| Totalt 8 ulike linjer |            | 0.2 km |
| Mysen stasjon         | 21 min     | 🚆      |
| Linje R22             |            | 23 km  |
| Oslo Gardermoen       | 1 t 33 min | 🚆      |

## Skoler

|                          |        |         |
|--------------------------|--------|---------|
| Marker skole (1-10 kl.)  | 6 min  | 🚶       |
| 379 elever, 20 klasser   |        | 0.5 km  |
| Mysen videregående skole | 21 min | 🚆       |
| 800 elever, 50 klasser   |        | 25.2 km |
| Askim videregående skole | 27 min | 🚆       |
| 850 elever, 47 klasser   |        | 34.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                 |       |   |
|-----------------|-------|---|
| Rådhuset Marker | 5 min | 🚶 |
| Extra Ørje      | 8 min | 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

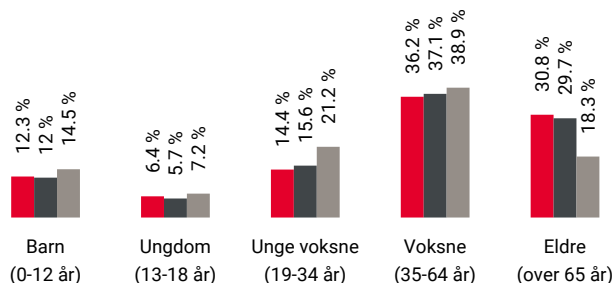
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Tussilago barnehage (0-5 år)   | 3 min  | 🚶      |
| 50 barn                        |        | 0.3 km |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år) | 13 min | 🚶      |
| 65 barn                        |        | 0.9 km |

## Dagligvare

|                         |       |        |
|-------------------------|-------|--------|
| Coop Extra Ørje         | 7 min | 🚶      |
| Post i butikk, PostNord |       | 0.5 km |
| Rema 1000 Ørje          | 9 min | 🚶      |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

|  |   |       |        |
|--|---|-------|--------|
|  | Marker skole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 6 min | 0.5 km |
|  | Markerhallen<br>Aktivitetshall                              | 8 min | 0.6 km |
|  | Family Sports Club Ørje                                     | 3 min |        |

## Boligmasse

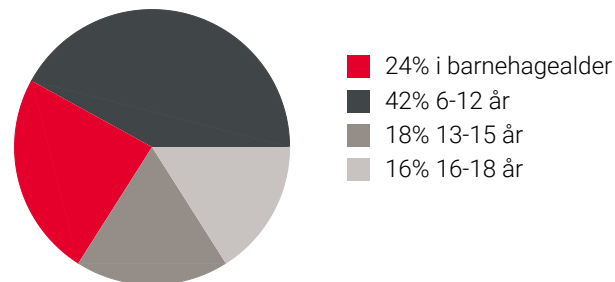


- 59% enebolig
- 14% rekkehus
- 7% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

|  |                  |        |
|--|------------------|--------|
|  | Mysen Bysenter   | 20 min |
|  | Vitusapotek Ørje | 5 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

- Ørje
- Ørje
- Norge

## Sivilstand

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



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

Generert 18.11.24  
Vår ref.: 738 / 6

## Boligopplysninger

|                     |                                    |                     |          |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 6                                  | <b>Bolignr</b>      | H0202    |
| <b>Boligselskap</b> | 738 Lilleveien Terrasse Borettslag | <b>Etasje</b>       | 2.etg    |
| <b>Adresse</b>      | LILLEVEIEN 10, 1870 ØRJJE          | <b>Oppr.ant.rom</b> | 3        |
| <b>Eier(e)</b>      | Laila Synnøve Ankerud              | <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 18.11.24: kr 12 555,00 (med forbehold om feil)

| <b>Fakturalinje</b>              | <b>2024-11</b> | <b>2024-12</b> | <b>2025-01</b> | <b>2025-02</b> | <b>2025-03</b> | <b>2025-04</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eiendomsskatt                    | 322            | 322            | 322            | 322            | 322            | 322            |
| Felleskostnader                  | 4 800          | 4 800          | 4 800          | 4 800          | 4 800          | 4 800          |
| Innkrevde kapitalkost. L 1 avdr. | 2 242          | 2 242          | 2 242          | 2 242          | 2 242          | 2 242          |
| Innkrevde kapitalkost. L1 renter | 4 545          | 4 545          | 4 545          | 4 545          | 4 545          | 4 545          |
| Stipulert avdrag                 | 604            | 604            | 604            | 604            | 604            | 604            |
| Stipulerte renter                | 42             | 42             | 42             | 42             | 42             | 42             |
| <b>Total</b>                     | <b>12 555</b>  | <b>12 555</b>  | <b>12 555</b>  | <b>12 555</b>  | <b>12 555</b>  | <b>12 555</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 6,45%<br>Annuitetslån, Info pr 30.09.24      | 4           | 53 124               | 4 427              | 25.08.21 -<br>30.06.25 |
| Nordea Bank ABP 6,45%<br>Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.24 | 4           | 4 434 804            | 867 025            | 15.11.06 -<br>31.12.41 |
| <b>Total</b>   |             | <b>4 487 928</b>     | <b>871 452</b>     |                        |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>  | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|--|-------------|------------------|------------------------|
| Nordea Bank ABP - 6,45%<br>Annuitetslån, Info pr 30.09.24      | 4           | 53 124           | 25.08.21 -<br>30.06.25 |
| Nordea Bank ABP - 6,45%<br>Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.24 | 4           | 4 434 804        | 15.11.06 -<br>31.12.41 |

## Selskap og eiendom

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

**Antall enheter** 12  
**Styrets e-post** lilleveienterrasse@borimail.no  
**Styreleder** Inger Marie Jaavall (93238820)  
**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85005431)  
**Festet tomt**  
**Gnr/Bnr** 91/5  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

|               |               |                        |              |
|---------------|---------------|------------------------|--------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 895 554,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 640,00    |
| <b>Formue</b> | kr 11 796,00  | <b>Utgifter</b>        | kr 49 924,00 |

## 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.

**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

## Resultatregnskap 2023

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 1 114 215        | 992 000          | 1 106 540        | 1 289 200        |
| Nedskrivning IN-gjeld                  | 10   | 194 731          | 230 069          | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>1 308 946</b> | <b>1 222 069</b> | <b>1 106 540</b> | <b>1 289 200</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 2    | 17 686           | 17 686           | 17 686           | 17 700           |
| Konsulenttjenester                     | 3    | 57 881           | 56 505           | 59 025           | 60 700           |
| Kontingenter                           |      | 5 113            | 4 897            | 4 900            | 7 000            |
| Rep og vedlikehold                     | 4    | 139 221          | 87 535           | 47 500           | 66 000           |
| Forsikringer                           |      | 49 075           | 44 402           | 45 779           | 51 000           |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 170 804          | 138 253          | 191 000          | 215 000          |
| Energi og fyring                       |      | 25 653           | 32 951           | 35 000           | 25 000           |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 74 525           | 31 323           | 72 000           | 72 000           |
| Driftskostnader                        | 5    | 84 635           | 68 750           | 0                | 78 200           |
| Leiekostnader                          |      | 0                | 310              | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                  | 6    | 3 877            | 14 863           | 80 900           | 8 500            |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>628 470</b>   | <b>497 475</b>   | <b>553 790</b>   | <b>601 100</b>   |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>680 477</b>   | <b>724 594</b>   | <b>552 750</b>   | <b>688 100</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 7 684            | 4 898            | 500              | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 309 425          | 202 554          | 252 049          | 346 000          |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-301 741</b>  | <b>-197 656</b>  | <b>-251 549</b>  | <b>-346 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>378 736</b>   | <b>526 938</b>   | <b>301 201</b>   | <b>342 100</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 9    | 378 736          | 526 938          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>378 736</b>   | <b>526 938</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2023

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 7, 12 | 24 200 000        | 24 200 000        |
| Tomt                             | 7, 12 | 500 000           | 500 000           |
| Sum varige driftsmidler          |       | 24 700 000        | 24 700 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| Øremerkede bankinnskudd          |       | 122 411           | 78 467            |
| Sum finansielle anleggsmidler    |       | 122 411           | 78 467            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>24 822 411</b> | <b>24 778 467</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 78 982            | 72 030            |
| Kundefordringer                  |       | 0                 | 4 107             |
| Sum fordringer                   |       | 78 982            | 76 137            |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 11 812            | 106 713           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>90 794</b>     | <b>182 850</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>24 913 206</b> | <b>24 961 317</b> |

## Balanse 31.12.2023

Lilleveien Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 8      | 1 200             | 1 200             |
| Annen egenkapital                   | 9      | 5 389 136         | 5 010 401         |
| <b>Sum egenkapital</b>              |        | <b>5 390 336</b>  | <b>5 011 601</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Vedlikeholdsavsetninger             |        | 122 411           | 78 467            |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 10, 12 | 5 601 156         | 5 832 329         |
| IN-Gjeld                            | 10, 12 | 6 473 962         | 6 668 694         |
| Borettsinnskudd                     | 11, 12 | 7 260 000         | 7 260 000         |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 19 457 530        | 19 839 490        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |        | 62 466            | 106 583           |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 2 874             | 3 643             |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 65 340            | 110 226           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |        | <b>19 522 869</b> | <b>19 949 716</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>24 913 206</b> | <b>24 961 317</b> |

Lilleveien Terrasse Borettslag

Inger Marie Halvorsrud Jaavall  
Styrets leder

Leif Gunnar Jensen  
Styremedlem

Øyvind Lippestad  
Styremedlem

## **VEDTEKTER**

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

tilknyttet

**BORI BBL (BORI)**

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

### **§ 1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor**

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

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

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

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

### **§ 2 Andeler – Ansvar**

Andelene skal være på kroner 100,00,-

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### **§ 3 Andelseiere**

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

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

### **§ 4 Overføring av andel**

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

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

### **§ 5 Godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

### **§ 6 Forkjøpsrett**

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

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

Forkjøpsrett skal ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

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

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

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

### **§ 7 Styre**

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

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

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

### **§ 8 Styrets vedtak**

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

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

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

### **§ 9 Firmategning**

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

## **§ 10 Generalforsamling**

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

## **§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

## **§ 12 Møteledelse og avstemming**

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

## **§ 13 Revisor**

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

## **§ 14 Taushetsplikt**

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

- a) noens personlige forhold eller



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

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

#### **§ 15 Endring i vedtektene**

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

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

#### **§ 16 Forholdet til borettslovene**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lilleveien 10  
1870 ØRJJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193  
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre