



aktiv.

Storgata 25, 1890 RAKKESTAD

Rakkestad - Flott selveier, attraktiv beliggenhet. Solrik balkong på 15 kvm. Romslig garasjeplass. Lave felleskostnader.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

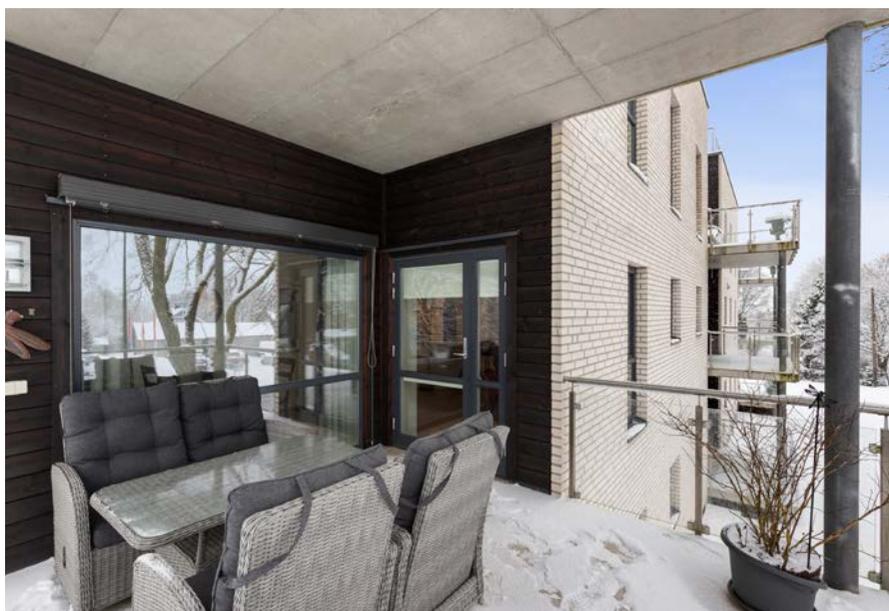
Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Felleskostn.: Kr 2 262,-
Selger: Gunn Kristin Tjernes Nærby
Lill-Ann Rasmussen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 2732.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 7, bnr. 12
Snr.: 9
Oppdragsnr.: 1113250016

Rakkestad - Flott selveier, attraktiv beliggenhet. Solrik balkong på 15 kvm. Romslig garasje plass.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Rakkestad. Leilighet med perfekt beliggenhet i Rakkestad sentrum oppført i 2018. Gangavstand til alt. Umiddelbar nærhet til tog, samt matbutikk. Garasje plass, heis med direkte adkomst. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Stue/kjøkken, 2 soverom, entré, bod, gang, bad/vaskerom . Balkong på 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Garasje plass i kjeller.

Leiligheten ligger i Sundby Park, i sentrum av Rakkestad. Leiligheten ligger usjenert til, samtidig som det er svært sentrumsnært. Rakkestad sentrum har ett godt mangfold av butikker, spisesteder og servicetjenester. Det er blant annet gullsmed, skobutikk, optikere, bokhandel, bank og forsikring m.m. Rakkestad rådhus med servicekontor, bibliotek og kino ligger rett ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	67
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 86 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2732.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 2 732,8 m². Fellesområdene rundt bygget er godt ivaretatt og har asfalterte veier, grønne plener og variert beplantning. Parkering skjer på felles gjesteparkeringsplass, samt på egen plass i garasjekjeller.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Sundby Park, i sentrum av Rakkestad. Leiligheten ligger usjenert til, samtidig som det er svært sentrumsnært. Rakkestad sentrum har ett godt mangfold av butikker, spisesteder og servicetjenester. Det er blant annet gullsmed, skobutikk, optikere, bokhandel, bank og forsikring m.m. Rakkestad rådhus med servicekontor,

bibliotek og kino ligger også med kort gangavstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sameiet består av 15 selveide leiligheter og garasjeanlegg.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2018. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, lyse fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Innhold

2. etg.: Stue/kjøkken, 2 soverom, entré, bod, gang, bad/vaskerom .
Balkong på 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue.
Garasjeplass i kjeller.

Standard

UTVENDIG

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører:

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke som er belagt med fliser. Rekkverket er i stål/glass. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Balkongen er takoverbygget.

INNVENDIG

Overflater

2. etasje:

Gulv: 1-stavs eikeparkett. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Målt ca. 14 mm avvik i stue/kjøkken og 9 mm i soverom. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte, glatte dører. De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. TG 2: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe svakt fall også lokalt i dusjen, ikke fallforhold i byggetidens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved reovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt:

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

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-

hjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, lyse fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjølog fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjesikring og komfyrvakt etter byggetiden krav.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i kjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90761953

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er installert fjernvarme (felles). Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og bad, tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 9 424

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 851 441

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 405 762

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

Fellesutgifter som inkluderer:

Renhold og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), bygningsforsikring, felles strøm, teknisk vedlikehold(heis/ventilasjon), styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 262

Andel fellesformue

Kr 23 410

Andel fellesformue dato

11.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sundby Park

Organisasjonsnummer

921876424

Forretningsfører

Forretningsfører

Abacus

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 12, seksjonsnummer 9 i Rakkestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3120/7/12/9:

16.01.2024 - Dokumentnr: 983656 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighetshaver: Østfold Energi AS

Org.nr: 879 904 412

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1400912 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 113/2202

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Bygningen ligger med avkjøring fra kommunal vei, privat vei siste del.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp :Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan 2011- Delareal 1949 kvm. Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende.

Delareal 784 kvm: Boligbebyggelse,Nåværende.

Delareal: 2733 kvm. KPHensynsonenavnsamtidig planlegging - KPBåndlegging

Båndlegging for regulering etter pbl.

Navn: SENTRUM, Rakkestad kommune - Plantype Områderegulering. Status : Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 29.09.2016.

Delarealer Delareal 27 m:

Formål Grønnstruktur (utgått)

Delareal 1 872 m:

Formål Sentrumsformål

Delareal 190 m:

Formål Fortau

Delareal 114 m:

Formål Kjøreveg

Delareal 530 m:

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

106 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 320 050 (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 106 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0 ,- oppgjørshonorar kr. 5.900 ,- og visninger kr. 2.500, -. Markedspakke kr. 19.500,- Minimumsprovisjonen er avtalt til k. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.02.2025







2. Etasje





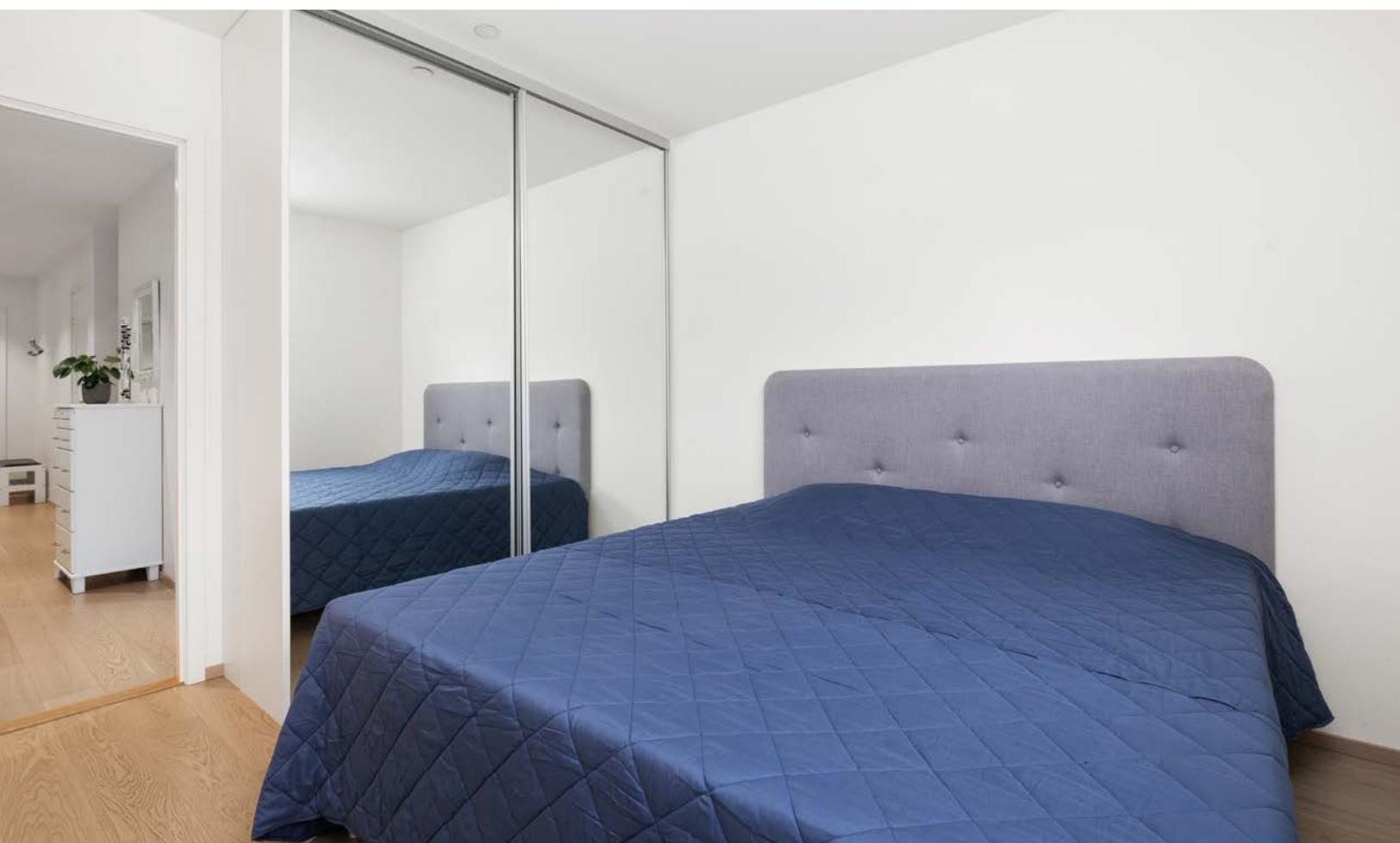




















Vedlegg

SAMEIET SUNDBY PARK

TIL SEKSJONSEIERNE I SAMEIET SUNDBY PARK.

Innkalling til sameiermøte (årsmøte) 2024.

Sameiermøte for 2024 holdes onsdag den 10.04.2024 kl. 1600
i kontorlokalene til Harlem Eiendom AS.

DAGSORDEN:

1. Åpning av sameiermøtet ved styrets leder.
2. Valg av møteleder.
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
4. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte seksjonseiere.
5. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
6. Godkjenning av årsregnskap Sameiet Sundby Park for 2023.
7. Årsmelding fra styret for 2023.
8. Valg.
9. Innkomne forslag,

Påmelding sendes undertegnede innen 03.04.24.

Forslag til sameiermøtet må være styrelederen i hende senest 03.04.24.

Rakkestad den 21.03.2024.
For styret i Sameiet Sundby Park

Øivind Bratlie.

VEDLEGG:

Årsberetning for 2023.

Forslag om valg av styre.

Forslag fra styret vedr. vedlikeholdsfond.

Innkalling årsmøte 2024

Sameiet Sundby Park, Org.nr.: 921 876 424 Styrets leder: Øivind Bratlie,
Tlf.: 90898926 e-post: Sameiet.sundbypark@gmail.com

SAMEIET SUNDBY PARK

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTET I SAMEIET SUNDBY PARK

Sameiermøtet i Sameiet Sundby Park ble avholdt
onsdag den 10.04.2024 kl. 1600 i Harlem Eiendom AS sine
lokaler.

Til behandling forelå:

1. Åpning av Sameiermøtet

Sameiermøtet ble åpnet av styrets leder Øivind Bratlie.

2. Valg av møteleder

Styrets leder Øivind Bratlie ble valgt til møteleder.

3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.

Det ble ikke reist innvendinger mot innkallingen og sameiermøtet
ble således enstemmig erklært for lovlig satt.

4. Følgende seksjonseiere møtte:

Navn:	Antall seksjoner
Else Marie Waag	1
Karin Næristorp	1
Gerd Birkelund	1
Dagfinn Harlem	1
Ingun Lødengen Ring	1
Ingrid Budalen	1
Odd Dagfinn Sørtorp	1
Aslaug Nilsen	1
Bjørn Kristen Mosseros	1
Øivind Bratlie	1
Totalt	10

Denne fortegnelse viser at 66.7 % av sameiets seksjonseiere var
representert.

SAMEIET SUNDBY PARK

5. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Aslaug Helene Nilsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

6. Godkjenning av årsregnskap for Sameiet Sundby Park for 2023.

Møtelederen redegjorde for regnskapet for 2023. Dette ble enstemmig godkjent av sameiermøtet.

7. Årsmelding fra styret.

Styremedlem Bjørn Kristen Mosseros leste årsmeldingen fra styret for 2023. Denne ble enstemmig vedtatt.

8. Valg.

Styret fremmet følgende forslag til valg av representanter til styret.

Leder: *Øivind Bratlie,*

Nestleder: *Dagfinn Harlem,*

Styremedlem: *Bjørn Kristen Mosseros.*

Valgenc ble av sameiermøtet enstemmig vedtatt.

9. Innkomne saker.

Fra sameiets styre var det innkommet følgende forslag til behandling:

Overskuddet for regnskapsåret 2023 på kr. 59434,55 overføres til vedlikeholdsfondet.

Rakkestad den 10.04.2024.

Øivind Bratlie

Øivind Bratlie,

Møteleder

Aslaug H. Nilse

Valgt til å underskrive protokollen

SAMEIET SUNDBY PARK

DIVERSE NOTATER.

1. FELLESUTGIFTER:

1. Utgifter til Rakkestad kommune for kommunale avgifter.
2. Strøm til fellesarealene.
3. Utgifter til vaktmestertjenester så som plenklipping, snømåking, o.l.
4. Utgifter til vask av fellesarealene,
5. Forsikringspremie til Gjensidige,
6. Gebyrer til Marker Sparebank.

For betaling av fellesutgiftene er hver seksjonseier pålagt å inngå avtale med sin bank om avtalefestet betaling.

2. UTGIFTER TIL GULVVARME OG VARMT TAPPEVANN.

Disse utgiftene fordeles på hver enkelt seksjon i henhold til antall m².

3. SERVICE LUFTESYSTEMET.

Hvert år foretas det service på Heruaggregatene (luftesystemet) av Askim og Mysen Rør AS. Utgiftene til dette fordeles på hver seksjonseier og innkreves av Sameiet.

4. TV/INTERNETT.

Her er det firma Sogn Service Drift AS som leverer signalene til bygget. Utgiftene betales av seksjonseierne.

5. STRØM. Strøm til seksjonene betales av hver enkelt seksjonseier.

Målere finnes ute i hver oppgang.

6. SERVICE AV HEIS.

Utgiftene til årlig kontroll/service av heisen foretas hvert år av firma Schindler og til Norsk Heiskontroll, som inngår i Fellesutgiftene.

7. PARKERINGSPLASS.

Hver enkelt seksjon er tildelt en eksklusiv enerett til en parkeringsplass i kjelleren, jfr. Vedtektenes paragraf 6-1.

8. KONTAKTER FOR LADING AV EL-KJØRETØY.

Det kan legges inn kontakt til ladning av EL-kjøretøy. Styret skal godkjenne dette. Det er direkte rør fra måler i etasjen og ned til kjelleren.

Seksjon teknikk, miljø og landbruk



Rakkestad kommune

Postadresse: pb 264, 1891 Rakkestad

Besøksadresse: Rådhusveien 8.

Tlf 69 22 55 00 - fax 69225501 - sms 941 58 295

Org.nr. 945 372 281

postmottak@rakkestad.kommune.no

www.rakkestad.kommune.no

Sh Prosjekt AS

Postboks 65

1851 MYSEN

Vår dato: 18.12.2020

Vår referanse: 17/595-58

Vår saksbehandler: Marie Rostad Nilsen

Arkivkode: 7/12

Deres ref.:

SVAR - SØKNAD OM FERDIGATTEST

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Ansvarlig kontrollere for utførelse:

Pbl. § 20-1 bokstav a). Nybygg.

Storgata 25, 1890 Rakkestad.

Harlem Eiendom AS.

Sh Prosjekt AS.

Ingeniør Holmen AS.

FERDIGATTEST

Jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling - PBL § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg mottatt 02.12.20.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Espen Jordet

Seksjonsleder

Marie Rostad Nilsen

Byggesaksbehandler

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra mottakelsen av dette vedtak. Eventuell klage sendes til Rakkestad kommune, postboks 264, 1891 Rakkestad.

Kopi til

Harlem Eiendom AS, Heggveien 12, 1890 RAKKESTAD

ESA 8.1

RAKKESTAD
mangfold og utvalgt

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SUNDY PARK

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Sameiet Sundby Park

(2) Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 7, bnr 12 i Rakkestad kommune

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Rakkestad kommune.

2 Eiendommen

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til eiendommen gnr 7 bnr 12 i Rakkestad kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring datert

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av ovennevnte seksjoneringsbegjæring.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

2-3 Grensesnitt

(1) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, telenett fram til forgreningspunktet for dette og ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) Alle seksjoner har gulvvarme fra et vannbårent varmeanlegg tilkoblet fjernvarmenettet.

Varmeforbruk i seksjonene avleses med varmemåler og faktureres etter størrelse og avregning fra Sameiet.

3. Rettslig råderett

3-1 Omsetning, pantsettelse, utleie mv.

(1) Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter.

(2) Sameieren plikter å underrette sameiet om utleie og leiers navn. Sameieren plikter å påse at leier skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak fattet av sameiermøter og av styret og ordensregler.

4 Faktisk råderett

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Sameieren skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, 2 ledd.

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiers vedlikehold

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som sameieren har enerett til å bruke på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere. Vedlikeholdet må utføres på sådant vis at det forebygger skader på fellesareal og andre bruksenheter.

(2) Sameieren har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Vedlikeholdet omfatter også innvendige flater på balkong/terrasser

Vedlikeholde omfatter videre vann og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn i bruksenheten og elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap og telenett fra forgreningspunktet.

(3) Den enkelte seksjonseier har også ansvaret for boligens oppvarmingssystem med vannrør i gulv fra stengeventil i fordelingsskap inklusive termostat for styring av varme.

(4) Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for seksjonens ventilasjonsanlegg, her under ansvaret for service og eventuelt bytte av filter i lufteanlegg

(5) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger frem til fellesledning. Sameier skal rense sluk på balkong/terrasse

(6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(7) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av bruksenheten, andre rom og annet areal som hører boligen til, med tilhørende installasjoner, når sameieren grunnet

krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskifting etter punkt 6-1 (3).

(8) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(9) Sameieren har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

I den grad sameiets forsikring helt eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker sameieren selv egenandelen.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i bruksenheten, må sameieren straks gi melding til sameiet ved styret.

Sameiet samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en sameier, demnes husstand, leier eller andre sameieren har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr mv. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må sameieren erstatte all skade og alle kostnader andre sameiere og sameiet måtte bli påført som følge av dette.

(10) Alt arbeid som sameier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameierne plikter å vedlikeholde av eiendommen med bygninger, utvendige og innvendige fellesarealer inklusive alle utvendige fasader med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, rekkverk på balkonger, trapperom, parkeringskjeller, renovasjonsanlegg, utvendige arealer, anlegg og utstyr samt hovedledninger for vann, kloakk og elektriske ledninger fram til forgreiningpunkt/sikringsskap for den enkelte bruksenhet.

Det samme gjelder innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

5-3 Vedlikeholdsfond

(1) Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold.

(2) Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(3) Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader.

5-4 Adkomst til bruksenhet mv.

(1) Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres etter rimelig varsel og på en måte som ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

5-5 Sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameieren har ansvaret for å utbedre (sameierens vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor særlig punkt 5-1 flg i dekker andelseier selv egenandelen

5- 6 Erstatningsansvar mv.

(1) Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en sameier ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter.

(2) Sameierne skal behandle bruksenheten og fellesarealer med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes han selv, hans leier, hans folk i tjeneste, gjester eller andre personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen.

6. Midlertidig enerett

6-1 Parkeringsplass og boder i garasjekjeller

(1) Alle seksjoner er gitt en midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass og en bod i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 19.

Seksjon i 4. etasje vil få enerett til to parkeringsplasser og to boder.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av vedlagte tegninger.

6-2 Bruken av parkeringsplassene

(1) Alle parkeringsplasser utgjør en del av sameiet Sundby Park sin regulering av parkeringen på sameiets området og skal etter sitt formål benyttes til henstillelse av kjøretøy.

6-3 Vilkår

(1) Parkeringsplass og bod følger seksjonen ved overdragelse.

(2) Den enkelte sameier har plikt til innvendig vedlikehold av sin(e) bod(er). Dette omfatter blant annet behandling treverk, vedlikehold og utskiftning av låser og utskiftning av forbruksmateriell så som lyspærer.

Sameiet har plikt til å sørge for det resterende vedlikehold av bod samt alt vedlikehold av parkeringsplasser.

(3) Bruken av boder og parkeringsplassen må ikke på en urimelige eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

(4) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren.

All parkering og bruk av bod og garasjekjelleren skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i ordensbestemmelsene.

(5) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Utleie er kun tillatt til andre sameiere, deres husstandsmedlemmer eller leier(e) av seksjoner i Sameiet Sundby Park.

(6) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her eller i sameiets ordensregler.

(7) Nærmere regler for bruk av parkeringsplasser og bod er fastsatt i sameiets ordensregler

7 Hageareal som tilleggsareal

7-1 Tilleggsareal

(1) Ingen av seksjonene er tildelt et areal som hage/uteareal i form av tilleggsareal, alt skal behandles som fellesareal.

8. Endringer av bygning eller tomt

8-1 Endringer

(1) En sameier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr eierseksjonsloven § 30. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som paraboler eller andre antenner, varmpumper mv.

Forbudet omfatter oppsett av terrasser, plattinger, dukkestuer, gjerder ol. på det tilleggsareal som er omhandlet i punkt 6.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av sameiermøtet, jfr lov om eierseksjoner § 30, med mindre sameiermøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en sameiers funksjonshemming, jfr eierseksjonsloven 21.

9. Felleskostnader

9-1 Felleskostnader

Hele punkt 8 må finleses – og sjekkes

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne.

For energiforbruk til varmeanlegg vil energikostnader til oppvarming avleses for hver seksjon og avregnes fra sameiet.

10. Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

10-1 Lovbestemt pant

(1) De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven § 25

11. Styret

11- 1 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre fra 3 til 5 medlemmer etter sameiermøtets nærmere beslutning.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem kan gjenvelges.

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

11-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte.

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

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

11-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at sameiermøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som bestemt i eierseksjonsloven § 30.

11-4 Representasjon og fullmakt

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

12. Sameiermøtet.

12-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

12-2 Tidspunkt for sameiermøte

(1) Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned.

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

12-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

(3) Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst 3 dager.

(4) Sameiere som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

(5) Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

12-4 Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøtet

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

12-5 Møteledelse og protokoll

(1) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

12-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Flertallet regnes etter sameiebrøk

(2) En sameier kan møte ved fullmektig på sameiermøtet.

12-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, 2. ledd, 2. punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige eller av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemningen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27

13-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte og forretningsfører har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med forvaltningen av sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13-3 Mindretallsvern

(1) Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14 Forretningsfører.

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører.

15 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Revisor velges av sameiermøtet.

16 Mislighold

16-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

16-2 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen jfr eierseksjonsloven § 27, jfr tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

17 Vedtektsendringer og forhold til eierseksjonsloven

17-1 Vedtektsendringer

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

17-2 Forhold til eierseksjonsloven

(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

SAMEIET SUNDBY PARK

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET SUNDBY PARK FOR 2024.

VIRKSOMHETENS ART OG VIRKSOMHETENS BELIGGENHET:

Sameiet Sundby Park er et boligsameie i Rakkestad kommune. Sameiets beliggenhet er i Storgata 25, gnr.: 7 bnr.: 12 i Rakkestad kommune. Sameiet har 15 seksjoner.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON.

Sameiet har opprettet konto i Marker Sparebank, Rakkestad for innbetalinger av fellesutgiftene. Det daglige regnskap foretas av styremedlem Bjørn Kristen Mosseros.

FORSIKRINGER:

Sameiet er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige. Forsikringen omfatter eiendomsforsikring med en årlig premie på kr. 60744-. Her inngår en ansvarsforsikring (rettshjelpsforsikring, kriminalitetsforsikring, styreansvar for borettslag/boligselskap, miljøforsikring). Erstatningsgrunnlag, fullverdi er kr. 75 911 530.- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre for den enkelte seksjonseier.

REGNSKAPET FOR 2024.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 61679,31.

LØNN/FORVALTING/REVISJON.

Sameiet har ikke revisjonsplikt og det er heller ikke oppnevnt noen revisor. Lønn til styreleder eller regnskapsfører er ikke utbetalt i 2024.

FORTSATT DRIFT:

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og budsjettet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets mening er det ingen tvil knyttet til sameiets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ/LIKESTILLING:

Selskapet har ingen ansatte.

YTRE MILJØ:

Sameiet driver ikke virksomhet som forurensrer det ytre miljø.

Sameiet Sundby Park, Org.nr.: 921 876 424 Styrets leder: Øivind Bratlie, Tlf.:
908 98 926, e-post: Sameiet.sundbypark@gmail.com.

SAMEIET SUNDBY PARK

STYREMØTER.

Det er i 2024 avholdt 5 styremøter samt flere telefonkonferanser og e-postmøter.

DUGNAD.

Det er ikke avholdt noen form for dugnad i 2024.

VEDLIKEHOLD/INNKJØP

Det er ikke foretatt vedlikehold eller innkjøp i 2024.

AVFALLSHÅNDTERING.

Avfallshåndteringen fungerer bra. Sameiet har tre nedgravde beholdere for hhv matavfall og restavfall, plast og for papp og papir. Ved et par anledninger har beholderne vært fulle, og det var ikke mulig å kaste noe. Ved henvendelse til Rakkestad kommune ble det forholdsvis raskt ordnet med tømming.

Det er fra Rakkestad kommune kommet opplysninger om ny ordning for avfallssortering i 2024. Foreløpig er dette ikke kommet. Det vil ikke påløpe utgifter for Sameiet Sundby Park for denne endringen.

FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader for 2024 var på kr. 24.- per m² for hver leilighet.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER STILLING, RESULTAT OG UTVIKLING:

Styret kjenner ikke til noe forhold som har betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapets slutt som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av selskapets stilling. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling for regnskapsåret 2024.

Rakkestad den 24.03.2025

Øivind Bratlie
Styreleder

Bjørn Kristen Mosseros
Styremedlem

**Sameiet Sundby Park, Org.nr.: 921 876 424 Styrets leder: Øivind Bratlie, Tlf.:
908 98 926, e-post: Sameiet.sundbypark@gmail.com.**

MÅNEDSOPPGAVE OVER INN- OG UTBETALINGER - DESEMBER 2024.												
Mnd.	Askim & Mysen Rør	Schindler	Rakkestad kommune	Fiken AS	Ishavskraft	Harlem Eiendom	Abacus Regnskap	Gjensidige Forsikring	Bankgebyr Marker Sp.	Diverse Kreditorer	Totalt	
Jan.			5544,00	1417,50	6932,49	3500,00		4641,00	16,00	14266,89	36317,88	
Febr.		17346,11	5544,00		8054,61			4641,00	15,00		35600,72	
Mars			24329,00		4982,00			4641,00	6,00		33958,00	
April			12741,00		3732,63	3500,00	13734,00	4641,00	2,00		38350,63	
Mai			12741,00		3129,00	4375,00		4641,00	90,00	1452,46	26428,46	
Juni			12741,00		2095,83	4812,00		4641,00	89,00		24378,83	
Juli		4744,74	12741,00		1802,66	18750,00		4641,00	86,00		42765,40	
Aug.			12741,00		1789,54	88194,75		4641,00	87,00		107453,29	
Sept.		7600,00	12741,00		1476,54	35100,00		4641,00	4,00		61562,54	
Okt.			12741,00		1573,53	4812,50		5062,00	14,00	16837,75	41040,78	
Nov.			12741,00		1815,64	3850,00		5062,00	18,00		23486,64	
Des.			12741,00		2359,52	3850,00		5062,00		12834,00	36846,52	
SUM			29690,85	150086,00	1417,50	39743,99	170744,25	13734,00	56955,00	427,00	45391,10	508189,69

Resultat fra 01.01.24				ØVRIGE KREDITORER.				BANKUTSKRIFTER			
	Inn	Utg	Resultat				Resultat	Første i mnd.	Siste i mnd.	Resultat	
Januar	69688,00	36317,88	33370,12					91089,67	147582,13	56492,46	
Februar	37704,00	35600,72	2103,28					147582,13	149686,49	2104,36	
Mars	37704,00	33958,00	3746,00					149686,49	173780,49	24094,00	
April	37704,00	38350,63	-646,63					173780,49	92785,08	-80995,41	
Mai	43307,00	26428,46	16878,54					92785,08	100651,49	7866,41	
Juni	35616,00	24378,83	11237,17					100651,49	121890,48	21238,99	
Juli	39792,00	42765,40	-2973,40					121890,48	118918,15	-2972,33	
August	38283,00	107453,29	-69170,29					118918,15	50068,28	-68849,87	
Sept.	110194,00	61562,54	48631,46					50068,28	98507,36	48439,08	
Okt.	44809,00	41040,78	3768,22					98507,36	106143,12	7635,76	
Nov.	37704,00	23486,64	14217,36					106143,12	119709,52	13566,40	
Des.	37364,00	36846,52	517,48					119709,52	116733,48	-2976,04	
Sum	569869,00	508189,69	61679,31							25643,81	

Oppgave over innt. utg.m.m. NY

FORSLAG

NYTT BUDSJETT 2025

Post:	Navn	Beløp	
3200	Inntekter 2024	490 152,00	
8051	Renter 2024	100,00	
6320	Renovasjon, vann, avløp m.m.	153 000,00	
6341	Strøm og oppvarming av lokaler	50 000,00	
6360	Renhold av lokaler	45 000,00	
6399	Annen kostn. Lokaler - Heis.	17 000,00	
6553	Programvare	1 417,50	
6600	Reparasjon og vedl.hold - bygninger	25 000,00	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	10 000,00	
6650	Vaktmestertjenester	50 000,00	
6701	Revisjonshonorar	13 734,00	
6800	Kontorrekvisita	1 500,00	
7500	Forsikringskostnader	52 000,00	
7770	Bankgebyr	400,00	
7771	Reserve	38 749,00	
	SUM	457 800,50	

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 25, 1890 RAKKESTAD

 RAKKESTAD kommune

 # gnr. 7, bnr. 12, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 13975-2701

Referansenummer: WU7570

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

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.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2018. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, lyse fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke som er belagt med fliser. Rekkverket er i stål/glass. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Balkongen er takoverbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:
Gulv: 1-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil, tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, lyse fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplater og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med

lekkasjesikring og komfyrvakt etter byggetiden krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:
Det er installert fjernvarme (felles). Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og bad, tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Downlights i gang, stue/kjøkken og bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 2 732,8 m². Fellesområdene rundt bygget er godt ivaretatt og har asfalterte veier, grønne plener og variert beplantning. Parkering skjer på felles gjesteparkeringsplass, samt på egen plass i garasjekjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

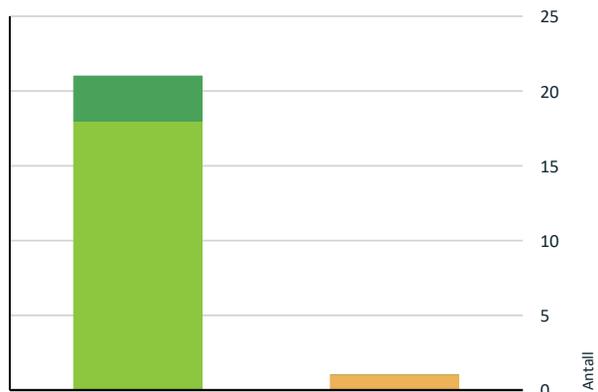
[Gå til side](#)

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.

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke som er belagt med fliser. Rekkverket er i stål/glass. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Balkongen er takoverbygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Gulv: 1-stavs eikeparkett. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt ca. 14 mm avvik i stue/kjøkken og 9 mm i soverom. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servanttinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil, tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og noe FDV.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe svakt fall også lokalt i dusjen, ikke fallforhold i byggetidens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, lyse fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjesikring og komfyrvakt etter byggetiden krav.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme (felles).

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leilighet via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og bad, tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatiske sikringer.

Downlights i gang, stue/kjøkken og bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
201
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. 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

Tilstandsrapport

10. 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?
Nei

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

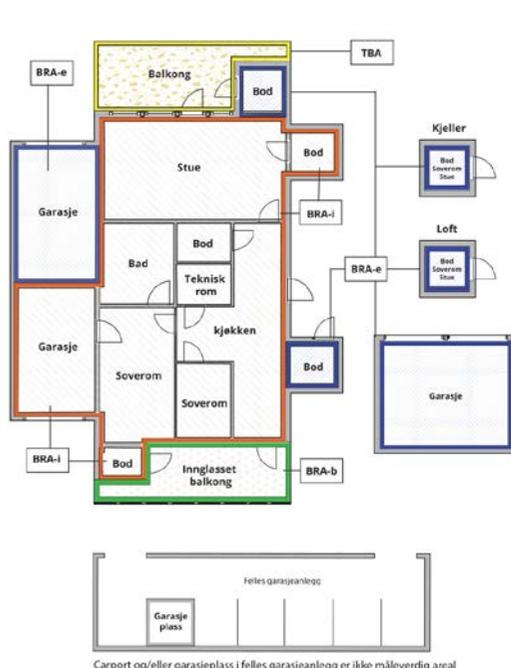
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86			86	15
Kjeller		5		5	
SUM	86	5			15
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré , Bod , Gang , Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedring av ulyd i ventilasjonsanlegg. Utbedret i regi av borettslaget.

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	83	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	7	12		9	2732.8 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Storgata 25

Hjemmelshaver

Tjernes Inger Johanne, Tjernes Per Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Sundby Park, i sentrum av Rakkestad. Leiligheten ligger usjenert til, samtidig som det er svært sentrumsnært. Rakkestad sentrum har ett godt mangfold av butikker, spisesteder og servicetjenester. Det er blant annet gullsmed, skobutikk, optikere, bokhandel, bank og forsikring m.m. Rakkestad rådhus med servicekontor, bibliotek og kino ligger også med kort gangavstand.

Adkomstvei

Bygningen ligger med avkjøring fra kommunal vei, privat vei siste del.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 2 732,8 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 640 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU7570>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	11525006
Adresse	Storgate 25		
Postnr.	1890	Sted	Patrestad
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Gunn Kristin Tjonus Nørby		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	90761953
Selger 1 Fornavn	Gunn Kristin Tjonus	Etternavn	Nørby
Selger 2 Fornavn	Ull-Ann	Etternavn	Pasmussen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullestendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	11/2-25	Sted	Rattkestad
------	---------	------	------------

Signatur selger 1:

Gunn Kristin Nørby.

Signatur selger 2:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Storgata 25
1890 RAKKESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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