PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

STORGATA 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Storgata 10 (H0103)
1890 RAKKESTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 03/03/2026

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	AS Triangelgården
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1939 i følge selger. År 1885, eiendom registrert for første gang i matrikkelen. Bygget er oppført før 1964 som er første tilgjengelig flyfoto på norgeibilder.no
Tomt:	983 m²
Kommune:	3120 - Rakkestad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	AS Triangelgården
Befaringsdato:	12.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Fullt utbygd tomt omkranset av gater og tilliggende bygninger. Felles gårdsrom i midten av bygget med tilgang til gårdsrommet fra gateplan i Møllergata. Kjeller under hele bygget med en boenhet, to andre seksjoner, boder, fellesarealer og tekniske rom.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget er forblendet med teglstein, med grunnmur i antatt betong, Bærende konstruksjon i vegger og etasjeskiller er antatt støpt betong. Takkonstruksjon i treverk, tekket med betongtakstein. Boenhet er et tidligere butikklokale som er omgjort til leilighet i følge megler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår slitt og som et renoveringsobjekt.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger, utbedringer og normalt periodisk vedlikehold innvendig, på kort og lang sikt på de fleste bygningsdelene.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil, mangler og skjevheter, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Leiligheten er en del av Storgata 10 Borettslag. Punkt 5.1 er andelseiers vedlikeholdsplikt og punkt 5.2 er borettslagets vedlikeholdsplikt. Andelseier har i all hovedsak ansvaret for vedlikeholdet innvendig i boligen, med mindre det berører bærende konstruksjoner og fellesanlegg. Det anbefales å sette seg godt inn i vedtektene til borettslaget, da disse er på et detaljert nivå.

Se for øvrig detaljert beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktet "Vær oppmerksom på".

ANNET:
OPPVARMING
- Radiatorer med sentralvarme i stue, kjøkken og soverom
- Panelovn på bad.

BRANNSIKKERHET
- Brannslukker fra 2019 plassert i gang. Måler på grønt.
- Det er ikke observert brannvarslere. Det anbefales å få montert dette.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER
- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
H0103
- Vegger med malt trepanel, malt tapet, våtromstapet
- Tak med malt slett betonghimling
- Gulv med gulvbelegg

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE
- År 2025. Det er fremvist seksjoneringstegning for hele bygget.
- År 2025. Det er fremvist godkjent søknad om seksjonering av bygget, som samsvarer med informasjon om seksjonering i fra grunnboken.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
- Eier av bygget opplyser om at dem har ingen kjennskap til arbeidene som er gjort med boenheten, da dette ble utført før dem kjøpte bygningsmassen.
- Eier opplyser om at boligdelen av bygget er gjort om til borettslag. Borettslaget har navn Storgata 10 Borettslag og det forvaltes gjennom HABO (Halden Boligbyggelag)

FELLESKOSTNADER:
- Felleskostnader, inkl.TV/Bredbånd var pr 27.01.2026 på kr 2 928,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet, H0103	74			
SUM BYGNING	74			
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjellerbod		8		
SUM BYGNING		8		
SUM BRA	8			

BRA-i:

H0103
- Ganger , stue, kjøkken, soverom, bad

BRA-e:

Kjellerbod i fellesareal i kjeller med inngang til kjeller midt på bygget i fra bakgård. Merket med nr.1 på døren, innerst i korridor til venstre.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det var svært kaldt i leiligheten på befaringsdagen. Megler er opplyst om at det bør settes på mer varme for å forhindre risiko for frostskader på vannrør.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet dag, minusgrader ute, bolig ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 20 års erfaring i fra byggebransjen.

03/03/2026



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Våtrom av ukjent alder. På bakgrunn av vurdert alder på bad og skjønn er teknisk forskrift fra 2010 benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Vegger har malt tapet og våtromstapet
- Himling har malt betong.

VENTILERING
- Åpningsbart vindu og ventil i vinduet.

INNREDNING
- Baderomsinnredning med vask og ett-greps blandebatteri, skap under vask, speil over vask med lys over speil og skap ved siden av speil.
- Gulvstående toalett med armlener
- Dusjhjørne med dører og vegghengt armatur og dusjhode.
- Opplegg for vaskemaskin

Merknader:
OVERFLATER
- Det er sår og hakk malt tapet. Risiko for fuktskader. Fukt kan trenge inn i sår/hakk og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Våtromstapet i dusjsone er avsluttet for tidlig ved toalett. Risiko for fuktskader. Vann og fukt kan trenge inn bak tapet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

VENTILERING
- Det er kun ventilering via åpningsbart vindu og ventil i vinduet. Det er risiko for fuktskader. Vanndamp kan kondensere mot kalde overflater og forårsake fuktskader på og i konstruksjonene. Anbefaler å montere mekanisk vifte som styres av luftfuktighet for å sikre god utlufting av fuktig luft i rommet.
- Det mangler overstrømningsspalte under dør. Risiko for at fuktig luft ikke luftes godt nok ut. For å få en tilfredstillende utlufting av fuktig luft, må det hentes frisk luft fra annet sted. Det anbefales å etablere overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Det mangler toalettsete på wc. Det bør monteres toalettsete.
- Det er svelling og fuktskader på innredning og fronter. Innredning bør skiftes.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Våtrom av ukjent alder. På bakgrunn av vurdert alder på bad og skjønn er teknisk forskrift fra 2010 benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Gulv har gulvbelegg

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
OVERFLATER
- Gulv har slitasjemerker.
- Det er observert utettheter i gulvbelegg rundt dør og terskel. Det er risiko for fuktskader. Det er risiko for fuktskader. Lekkasjevann vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel. ved dør/terskel.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Det er motfall på gulv i dusjhjørne og gulv ellers. Lekkasjevann vil ledes mot terskel. Lekkasjevann vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel og forårsake fuktskader.
- Sokkel på dusjhjørne vil hindre lekkasjevann i fra toalett, vask og vaskemaskin i å nå sluk. Risikoen for fuktskader i fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel er forhøyet.

På bakgrunn av avvikene over anbefales det å gjøre en total rehabilitering av badet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtrom av ukjent alder. På bakgrunn av vurdert alder på bad og skjønn er teknisk forskrift fra 2010 benyttet ved vurderingen.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert i dusjhjørne. Kan se tegn til at det er klemt gulvbelegg med skrudd klemring i sluk.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av våtrommets våtsoner eller på produkter som er benyttet.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra gang mot dusjens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Det er utett gjennomføring av vannrør i vegg i skap under vask. Risiko for fuktskader. Utett gjennomføring i veggens våtsone kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det er utett membran rundt dør og terskel. Se punkt 1.1.2 for detaljer.
- Det er skader i våtromstapet under dusjarmatur. Risiko for fuktskader. Videreføring av dagens bruk vil medføre fuktskader i konstruksjonen bak dusjarmatur.
- Gjennomføring av vannrør til toalett er ikke tilfredstillende utført i gulv. Risiko for fuktskader. Ikke tilfredstillende gjennomføring i gulv gir økt fare for at det oppstår utetthet over tid og det kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er ikke tilfredstillende og det er stor fare for at det vil oppstå lekkasjer og fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved å bruke rommet videre i den tilstanden det er i nå. Det anbefales å gjøre en total rehabilitering av våtrommet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER
- Vegger har malt tapet
- Himling har malt betong
- Gulv har gulvbelegg.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILERING
- Ventilator holder ikke ark på noen hastighet. Kullfilter.

INNREDNING
- Eldre innredning med profilerte fronter. Høyskap, over- og underskap.
- Benkeplate i laminat med nedsenket vask med ett-greps blandebatteri.
- Nisje for komfyr og kjøleskap.

Merknader:
OVERFLATER
- Gulv har enkelte skader som sprekk og sår. Risiko for at vannsøl kan trenge ned i gulv og forårsake gulv til å svelle og bli fuktskadet. Tiltak for å forsegle sår og hakk bør vurderes.

VENTILERING
- Ventilator har ikke tilfredstillende avtrekk. Risiko for at matfett og matlukt vil sette seg i tilstøtende flater. Dette kan medføre vekst av uønskede organismer og sjenerende lukt i boenhet. Anbefaler å montere ventilator med avkast ut.

INNREDNING
- Innredning er slitt og har enkelte mindre skader. Risiko for at vannsøl kan trenge inn i sår og for at innredning kan bli fuktskadet. Tiltak for å forsegle sår og hakk bør vurderes.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

ROM
- Gang, stue og soverom

OVERFLATER
- Vegger med malt trepanel, malt tapet
- Tak med malt slett betonghimling
- Gulv med gulvbelegg

Merknader:
OVERFLATER
- Det er generelt stor slitasje på overflatene i enheten, med hakk, flassing og merker etter oppheng. Flere av overflatene har behov for rehabilitering.
- Gulv på soverom har løsnet ved yttervegg. Gulv bør legges om i sin helhet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

VINDUER
- Vinduer med 2-lags isolerglass og malte trekarmer, samt stuevinduer med aluminiumskarmer.
- Merket med 2001, 2016. Stuevinduene har ikke aldersmerking. Basert på erfaring er disse fra 90-tallet.

YTTERDØRER
- Ytterdør med tett, profilert dørblad og malte trekarmer. B30 klassifisert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Beslag på vannbrett mangler oppbrett på endene utvendig. Risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Fuktinntrengning kan gi fuktskader i veggkonstruksjonen og tilstøtende rom og konstruksjoner. Anbefaler å montere beslag med oppbrett i endene.
- Vinduskarmene på vinduene på soverom, bad og kjøkken er veldig kalde befaring. Det er tegn på svak isolering av yttervegg og at det er kuldebru ved vinduene. Det er risiko for kondens og varmetap. Kondens kan gi fuktskader og oppblomstring av uønskede organismer, og varmetap kan gi økt energibruk i enheten. Anbefaler tiltak for å bryte kuldebruen i veggen.
- Pakning på ytterdør har løsnet. Risiko for redusert funksjon på døren. Redusert funksjon kan være lavere faktisk brannklassifisering, varmetap og redusert støydemping. Anbefaler tiltak for å få remontert pakning.
- Ytterdør har merker i karm og dørblad utvendig ved låsekasse og beslag. Ingen merkbar funksjonssvikt utover kosmetisk skade. Anbefaler utbedring av merker.
- Stuevinduer er mot slutten av sin levetid. Risiko for plutselig punktering av glass. Anbefaler å planlegge for å skifte vinduer eller glass.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Offentlig vann og avløp.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekran er plassert i fellesgang i kjeller ved VVB opp mot taket. Funksjonstestet og i orden.
- Vannrør i plast. Rør i rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverommet til naboleilighet i kjeller under. Automatisk vannstoppeventil plassert i fordelerskap. Fordelerskap og rør-i-rør systemet deles med frisørsalongen ved siden av.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Lufting opp over tak.
- Staking via toalett, sluk og avløp til vasker

WC
- Gulvstående toalett på badet.

VANNBÅREN VARME
- Radiatorer med varmtvann fra felles anlegg i bygningen. Det er ikke gjort videre undersøkelser av sentralvarmeanlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
INNVENDIGE VANNRØR
- Kran til vaskemaskin lekker. Vann lekker ut på gulv på badet. Rørlegger bør utbedre feilen snarest.
- Det er ikke satt på endeplugger på varerør på rør i rør-system. Risiko for fuktskader. Ved en lekkasje på vannrør kan vann føres ut i skaper på kjøkken og bad og forårsake vannskader. Anbefaler å kontakte rørlegger for å montere tett endeplugg på varerør.
- Fordelerskap til rør-i-rør systemet har ikke avløp til rom med sluk. Risiko for fuktskader på annen leilighet ved lekkasjer. Det bør planlegges for å få lagt om rør-i-rør systemet og fordelerskapet.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB fra 2014 på 200 L plassert i fellesgang i kjeller. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt da det er sluk i rommet.
VVB deles med frisørsalong i 1. etg.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

VENTILASJON
Veggventil og åpningsbare vinduer.
Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under punkt 1.1.1 og 2.1.

Merknader:
VENTILASJON
- Kun en veggventil i stue. Risiko for svakt luftskifte. Svakt luftskifte kan gi grunnlag for kondensutfordringer og dårlig inneklima. Det bør monteres veggventil i alle oppholdsrom for å sikre muligheten for tilfredstillende luftskifte i enheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.05.2020

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ca. 2014 i følge eier

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

9 automatsikringer inkludert hovedbryter i sikringskap plassert i gang innenfor ytterdør.
Delvis skjult og delvis åpent anlegg.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

INNHENTET FRA DLE v/ Elvia
- Siste tilsyn på 7359992891358174 var 19.5.2020.
Ingen utestående pålegg på anlegget.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer over arbeid på det elektriske anlegget.

Merknader:
- Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da det ikke fremvist samsvarserklæringer over arbeidet på det elektriske anlegget, samt at det er over 5 år siden det var tilsyn på anlegget av person med kompetanse på området. Det kan være risiko for støt og varmegang i anlegget, som i ytterste konsekvens kan medføre personskade og brann.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
- Egenerklæringsskjema er ikke mottatt og det er derfor ikke vurdert opp mot funn ved befaring.

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er fremvist seksjoneringstegninger som er utarbeidet i forbindelse med seksjonering av bygget. Tegningene stemmer overens med boligens bruk.
- Det er fremvist godkjent søknad om seksjonering, samt at eiendommen har tinglyst seksjonering i grunnboken.
- Det er ikke fremvist ferdigattester for bygget. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.

RØMNING OG ROMHØYDE
- Takhøyde 281 cm - 283 cm, målt i senter av hvert rom.
- Rømningsveier ut av boenheten er ivaretatt via ytterdør med to rømningsveier utenfor ytterdør, samt åpningsbare vinduer i boenheten med tilfredstillende åpningsareal.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

OVERFLATER
- Det er sår og hakk malt tapet. Risiko for fuktskader. Fukt kan trenge inn i sår/hakk og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Våtromstapet i dusjsone er avsluttet for tidlig ved toalett. Risiko for fuktskader. Vann og fukt kan trenge inn bak tapet og og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

VENTILERING
- Det er kun ventilering via åpningsbart vindu og ventil i vinduet. Det er risiko for fuktskader. Vanndamp kan kondensere mot kalde overflater og forårsake fuktskader på og i konstruksjonene. Anbefaler å montere mekanisk vifte som styres av luftfuktighet for å sikre god utlufting av fuktig luft i rommet.
- Det mangler overstrømningsspalte under dør. Risiko for at fuktig luft ikke luftes godt nok ut. For å få en tilfredstillende utlufting av fuktig luft, må det hentes frisk luft fra annet sted. Det anbefales å etablere overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Det mangler toalettsete på wc. Det bør monteres toalettsete.
- Det er svelling og fuktskader på innredning og fronter. Innredning bør skiftes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

OVERFLATER
- Gulv har enkelte skader som sprekk og sår. Risiko for at vannsøl kan trenge ned i gulv og forårsake gulv til å svelle og bli fuktskadet. Tiltak for å forsegle sår og hakk bør vurderes.

VENTILERING
- Ventilator har ikke tilfredstillende avtrekk. Risiko for at matfett og matlukt vil sette seg i tilstøtende flater. Dette kan medføre vekst av uønskede organismer og sjenerende lukt i boenhet. Anbefaler å montere ventilator med avkast ut.

INNREDNING
- Innredning er slitt og har enkelte mindre skader. Risiko for at vannsøl kan trenge inn i sår og for at innredning kan bli fuktskadet. Tiltak for å forsegle sår og hakk bør vurderes.

©mstr.no

www.bmtf.no

3.1 Andre rom

OVERFLATER

- Det er generelt stor slitasje på overflatene i enheten, med hakk, flassing og merker etter oppheng. Flere av overflatene har behov for rehabilitering.
- Gulv på soverom har løsnet ved yttervegg. Gulv bør legges om i sin helhet.

4.1 Vinduer og ytterdører

GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER

- Beslag på vannbrett mangler oppbrett på endene utvendig. Risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Fuktinntrengning kan gi fuktskader i veggkonstruksjonen og tilstøtende rom og konstruksjoner. Anbefaler å montere beslag med oppbrett i endene.
- Vinduskarmene på vinduene på soverom, bad og kjøkken er veldig kalde befaring. Det er tegn på svak isolering av yttervegg og at det er kuldebru ved vinduene. Det er risiko for kondens og varmetap. Kondens kan gi fuktskader og oppblomstring av uønskede organismer, og varmetap kan gi økt energibruk i enheten. Anbefaler tiltak for å bryte kuldebruen i veggen.
- Pakning på ytterdør har løsnet. Risiko for redusert funksjon på døren. Redusert funksjon kan være lavere faktisk brannklassifisering, varmetap og redusert støydemping. Anbefaler tiltak for å få remontert pakning.
- Ytterdør har merker i karm og dørblad utvendig ved låsekasse og beslag. Ingen merkbar funksjonssvikt utover kosmetisk skade. Anbefaler utbedring av merker.
- Stuevinduer er mot slutten av sin levetid. Risiko for plutselig punktering av glass. Anbefaler å planlegge for å skifte vinduer eller glass.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

INNVENDIGE VANNRØR

- Kran til vaskemaskin lekker. Vann lekker ut på gulv på badet. Rørlegger bør utbedre feilen snarest.
- Det er ikke satt på endeplugger på varerør på rør i rør-system. Risiko for fuktskader. Ved en lekkasje på vannrør kan vann føres ut i skaper på kjøkken og bad og forårsake vannskader. Anbefaler å kontakte rørlegger for å montere tett endeplugg på varerør.
- Fordelerskap til rør-i-rør systemet har ikke avløp til rom med sluk. Risiko for fuktskader på annen leilighet ved lekkasjer. Det bør planlegges for å få lagt om rør-i-rør systemet og fordelerskapet.

6.3 Ventilasjon

VENTILASJON

- Kun en veggventil i stue. Risiko for svakt luftskifte. Svakt luftskifte kan gi grunnlag for kondensutfordringer og dårlig inneklima. Det bør monteres veggventil i alle oppholdsrom for å sikre muligheten for tilfredstillende luftskifte i enheten.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

OVERFLATER

- Gulv har slitasjemerker.
- Det er observert utettheter i gulvbelegg rundt dør og terskel. Det er risiko for fuktskader. Lekkasjevann vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL

- Det er motfall på gulv i dusjhjørne og gulv ellers. Lekkasjevann vil ledes mot terskel. Lekkasjevann vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel og forårsake fuktskader.
- Sokkel på dusjhjørne vil hindre lekkasjevann i fra toalett, vask og vaskemaskin i å nå sluk. Risikoen for fuktskader i fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom ved dør/terskel er forhøyet.

På bakgrunn av avvikene over anbefales det å gjøre en total rehabilitering av badet.

Kostnader er vurdert i sin helhet under punkt 1.1.3, da det er behov for en total rehabilitering av badet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

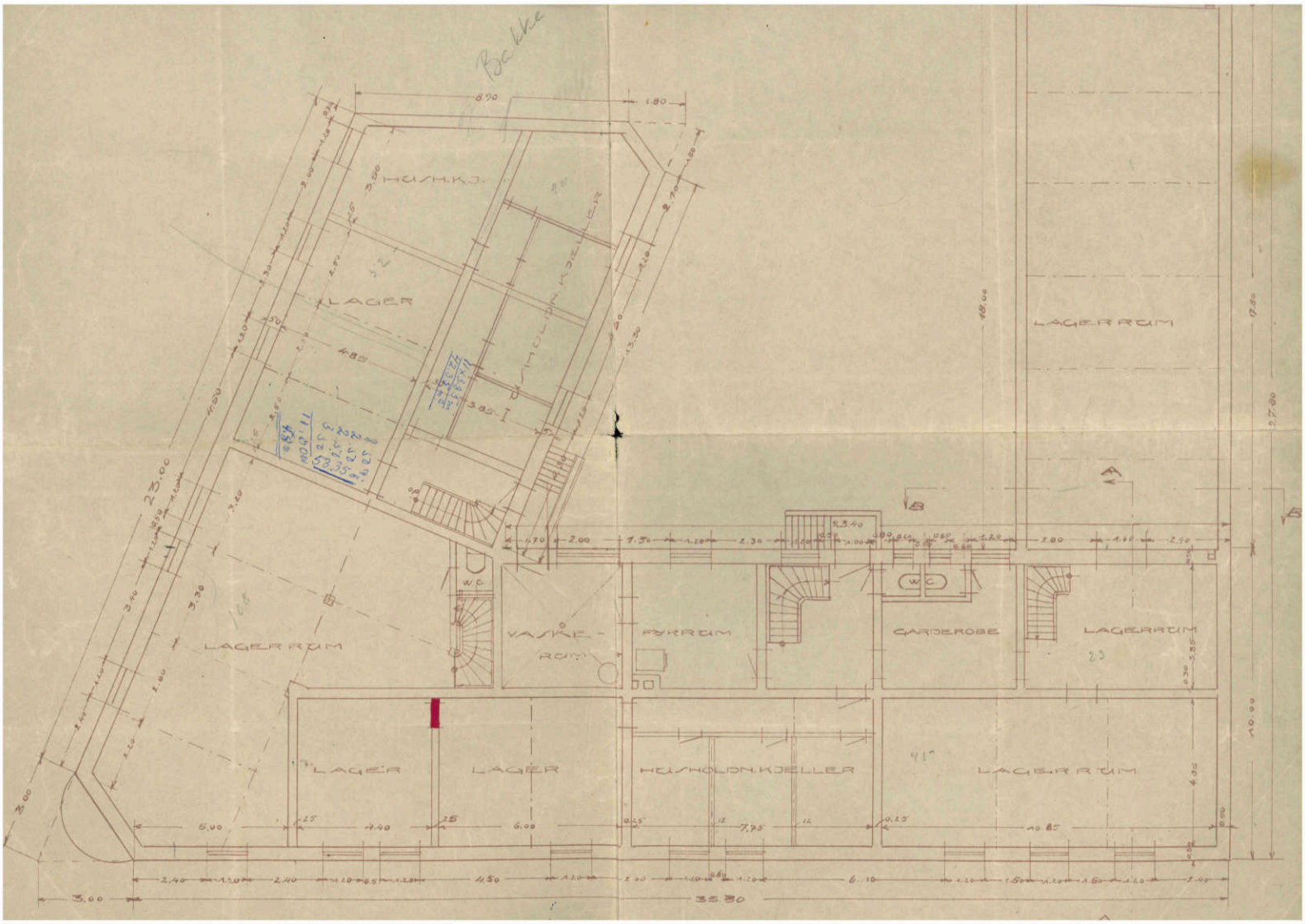
www.bmtf.no

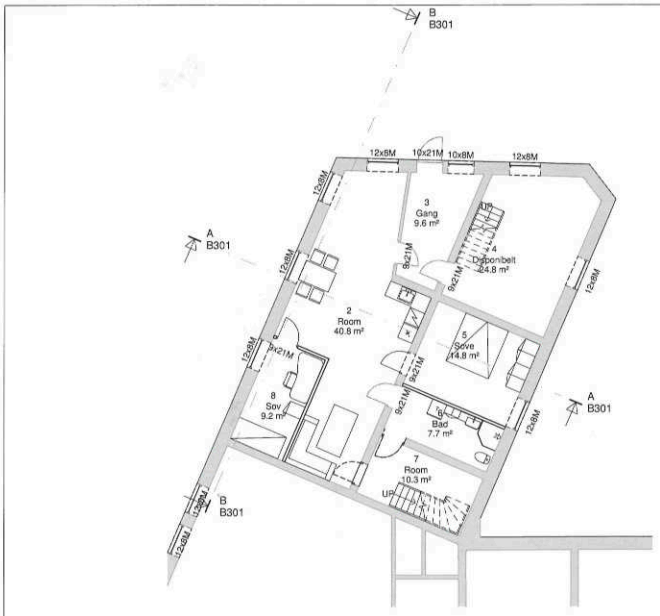
SLUK OG MEMBRAN
- Det er utett gjennomføring av vannrør i vegg i skap under vask. Risiko for fuktskader. Utett gjennomføring i veggens våtsone kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det er utett membran rundt dør og terskel. Se punkt 1.1.2 for detaljer.
- Det er skader i våtromstapet under dusjarmatur. Risiko for fuktskader. Videreføring av dagens bruk vil medføre fuktskader i konstruksjonen bak dusjarmatur.
- Gjennomføring av vannrør til toalett er ikke tilfredstillende utført i gulv. Risiko for fuktskader. Ikke tilfredstillende gjennomføring i gulv gir økt fare for at det oppstår utetthet over tid og det kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er ikke tilfredstillende og det er stor fare for at det vil oppstå lekkasjer og fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved å bruke rommet videre i den tilstanden det er i nå. Det anbefales å gjøre en total rehabilitering av våtrommet.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no


Bakke
HUSH.KJ.
LAGER
HUSHOLDN.KJELLER
LAGERRUM
LAGERRUM
W.C.
VASKE-
RUM
FYRRUM
GARDEROBE
W.C.
LAGERRUM
LAGER
LAGER
HUSHOLDN.KJELLER
LAGERRUM
23.00
3.00
35.30
3.00



Konsulenter:
ARK: Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
RIB:
RIE:
RIV:
PREFAB:
BRANN:
GEO:
OPPMÅLING:

Revisjonen gjelder	SIGN	DATO:	REV.

TILTAKSHAVER:
RSH Eiendom

Kraugerud,
1890 Rakkestad
E-post: an-holms@online.no
TLF: 91310250

HOVEDENTREPRENØR:

PROSJEKTARBEID:
Endring av Seksjon

TYPE TEGNING:
Plan

BYGGEADRESSE:
Storgata 10, 1890 RAKKESTAD

GNR:	BNR:	PROSJEKT:
7	3	1635
FESTE NR.	SEKSJONS NR:	

Status tegning: Anmeldingstegning

TEGNET AV:	KONTR:	DATO:
JW	HS	06.02.2014

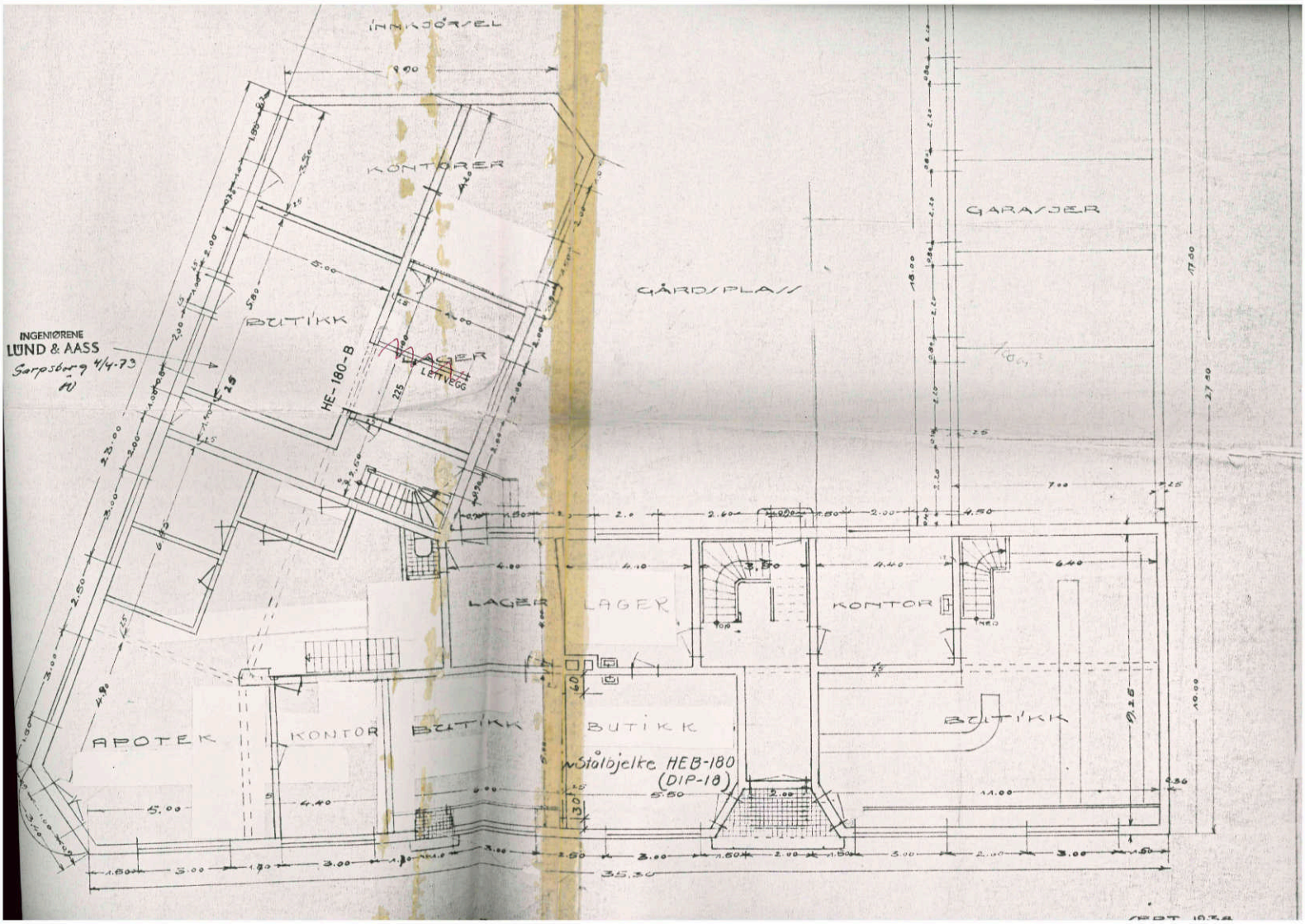
MÅLESTOKK:	TEGN. NR:
1 : 100 A3	B101

Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
Storgata 3, 1890 Rakkestad
tlf: 69228280 / mobil: 907 94 727
post@byggkonsulent.no
Org.nr.: NO 996 911 348 MVA

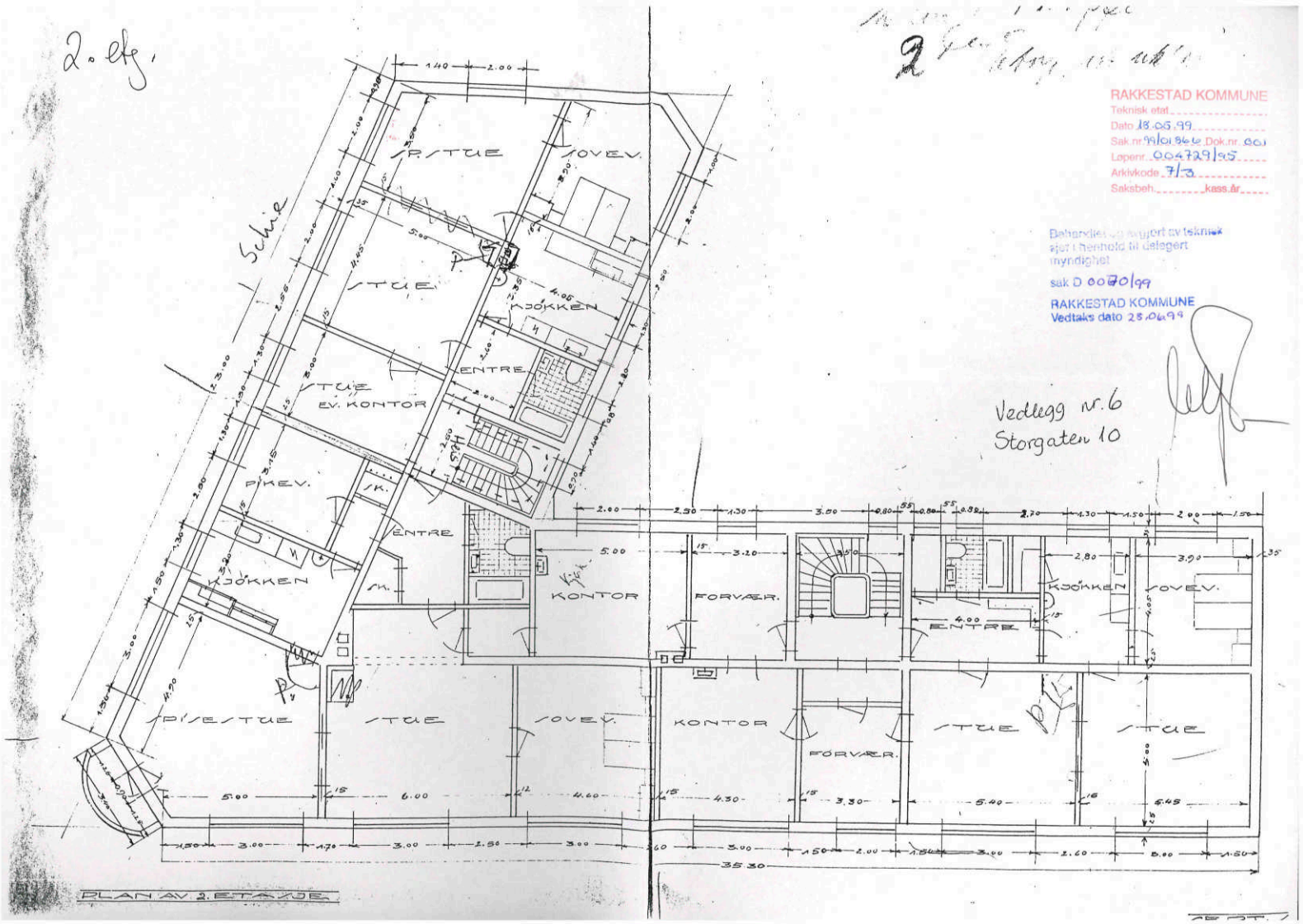
Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
prosjektering • planlegging • ledelse • BAK-kontrollør

Autodesk Revit
\\delestation\PROSJEKTER\AKTIV\1635 STORGATA 10, RSH EIENDOM\Tegninger\Rev\61635 - Storgata 10 - RSH EIENDOM.rvt

04.03.2014 09:15:49


INNKJØRSEL
KONTORER
BUTIKK
LAGER
LETTVEGG
HE-180-B
GÅRDSPLASS
GARASJER
LAGER
LAGER
KONTOR
APOTEK
KONTOR
BUTIKK
BUTIKK
BUTIKK
Stålbjelke HEB-180
(DIP-18)
INGENIØRENE
LUND & AASS
Sarpsborg 4/4-73

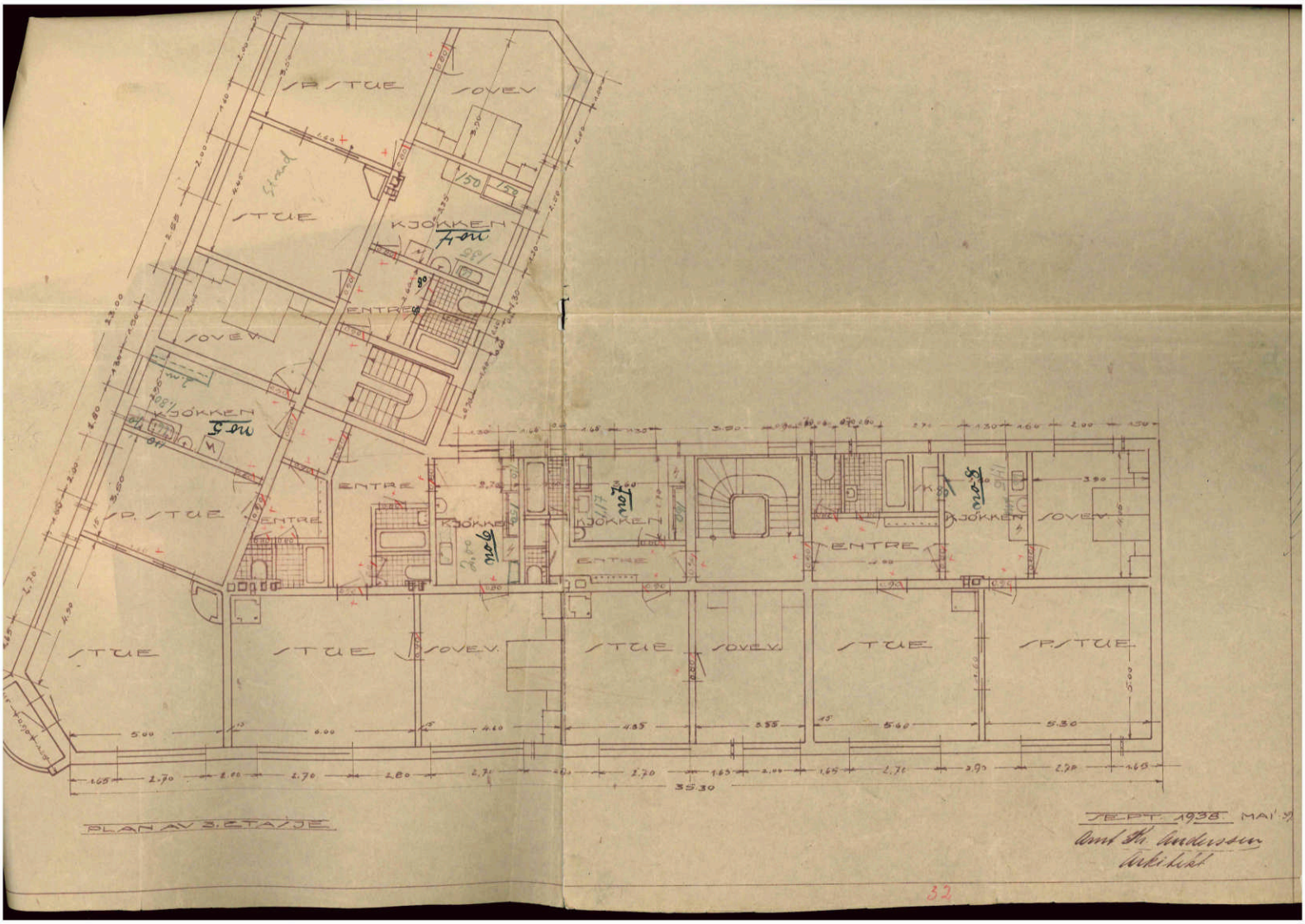
2. etg.



RAKKESTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 18.06.99
Sak.nr 99/01966 Dok.nr. 001
Løpenr. 004729/99
Arkivkode 7/3
Saksbeh. kass.år

Behandlet og godkjent av teknisk sjef i henhold til delegert myndighet
sak D 0070/99
RAKKESTAD KOMMUNE
Vedtaks dato 25.06.99

Vedlegg nr. 6
Storgaten 10



PLAN AV 3. ETASJE

SEPT. 1938 MAI

Arnt Th. Andersson
Arkitekt

32

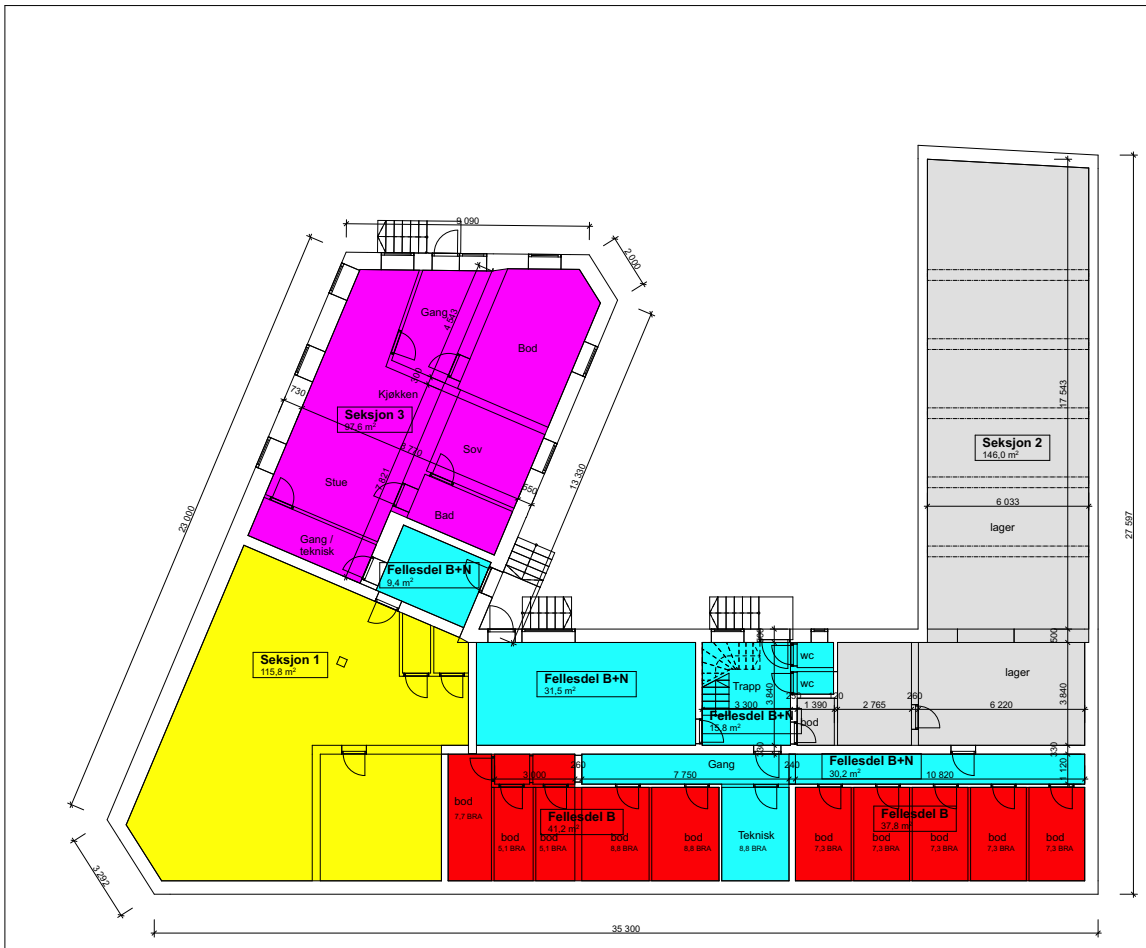


LOFTETASJE

SEPT. 1938.

Arn. Ch. Andreasson

Arkitekt



03 Arealfordeling

Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
Kjeller				
		Fellesdel B	1	41,23
		Fellesdel B	1	37,76
		Fellesdel B+N	1	15,78
		Fellesdel B+N	1	31,47
		Fellesdel B+N	1	9,41
		Fellesdel B+N	1	30,15
		Seksjon 1	1	115,83
		Seksjon 2	1	146,03
		Seksjon 3	1	97,59
			9	**525,26 m²**

Prosjekt:
Storgata 10 - Seksjonering

Kontroll prosjekt:
Sign.: GH | Kontroll: FAS

Tiltakshaver:
Rakkestad Gårdsinvest AS
Parsliusveien 14E
1177 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/3

Prosjekterende:
Håheim Prosjekt AS
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

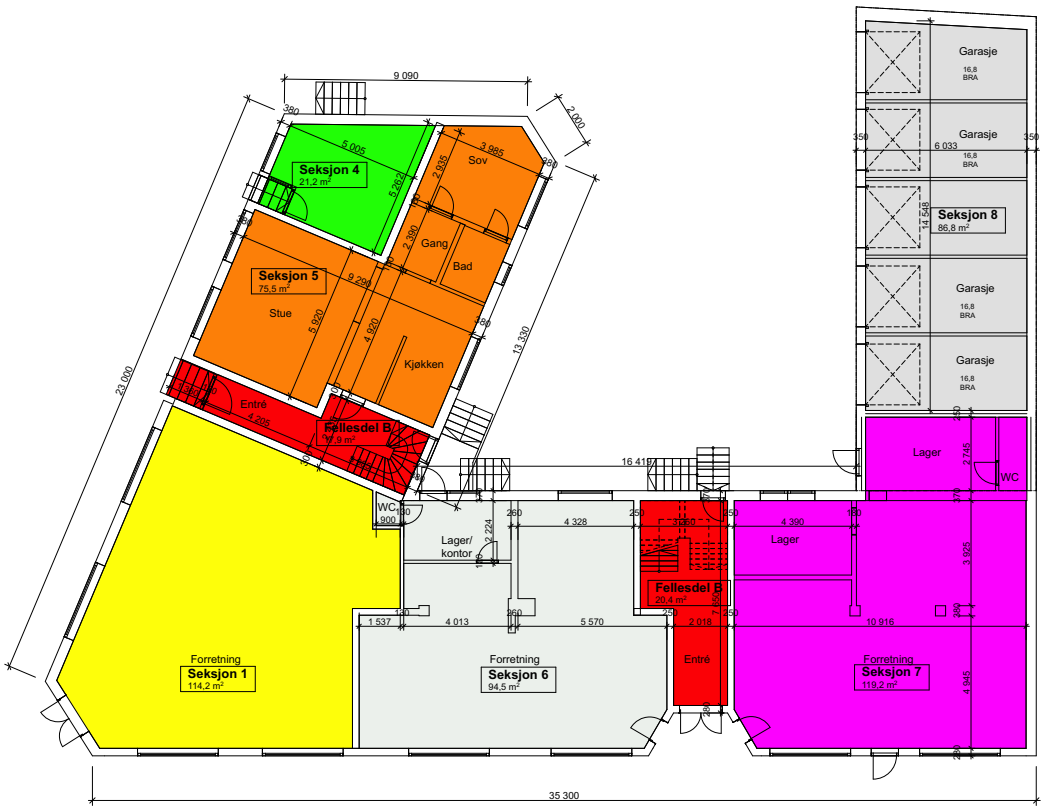
Dato:
27.08.25

Tegning:
Plan Kjeller

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A20-1** | Rev.: 0

BIM med Archicad 28 NOR Fildatasøving: //Volumes/Hashem_prosjekt/Arkiv/Rakkestad Gårdsinvest AS/7613 - Tegninger Storgata 10/13 Tegninger/13.01 UNDER ARBEID HPAS/AC/Seksjonering_Storgata 10 Modell 29.08.25.pln



03 Arealfordeling

Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
1. etasje				
		Fellesdel B	1	20,44
		Fellesdel B	1	17,86
		Seksjon 1	1	114,20
		Seksjon 4	1	21,21
		Seksjon 5	1	75,47
		Seksjon 6	1	94,49
		Seksjon 7	1	119,15
		Seksjon 8	1	86,79
			8	**549,60 m²**

Prosjekt:
Storgata 10 - Seksjonering

Kontroll prosjekt:
Sign.: GH | Kontroll: FAS

Tiltakshaver:
Rakkestad Gårdsinvest AS
Parsiusveien 14E
1177 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/3

Prosjekterende:
Håheim Prosjekt AS
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

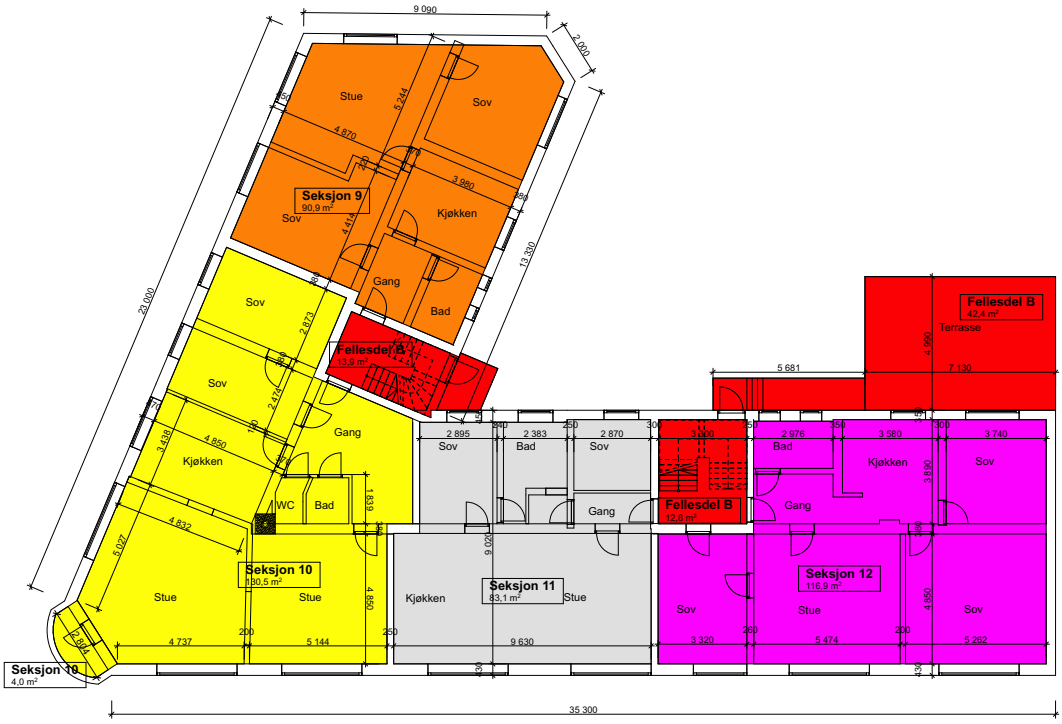
Dato:
27.08.25

Tegning:
Plan 1. etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A20-2** | Rev.: 0

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: //Volumes/Hashem_prosjekt/Arkiv/Rakkestad Gårdsinvest AS/7813 - Tegninger Storgata 10/13 Tegninger/13.01 UNDER ARBEID HPAS/A/C/Seksjonering_Storgata 10 Modell 29.08.25.pln



03 Arealfordeling

Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
2. etasje				
		Fellesdel B	1	13,88
		Fellesdel B	1	12,84
		Fellesdel B	1	42,40
		Seksjon 10	1	130,49
		Seksjon 10	1	4,01
		Seksjon 11	1	83,06
		Seksjon 12	1	116,94
		Seksjon 9	1	90,91
			8	**494,53 m²**

Prosjekt:
Storgata 10 - Seksjonering

Kontroll prosjekt:
Sign.: GH | Kontroll: FAS

Tiltakshaver:
Rakkestad Gårdsinvest AS
Parsiusveien 14E
1177 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/3

Prosjekterende:
Håheim Prosjekt AS
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

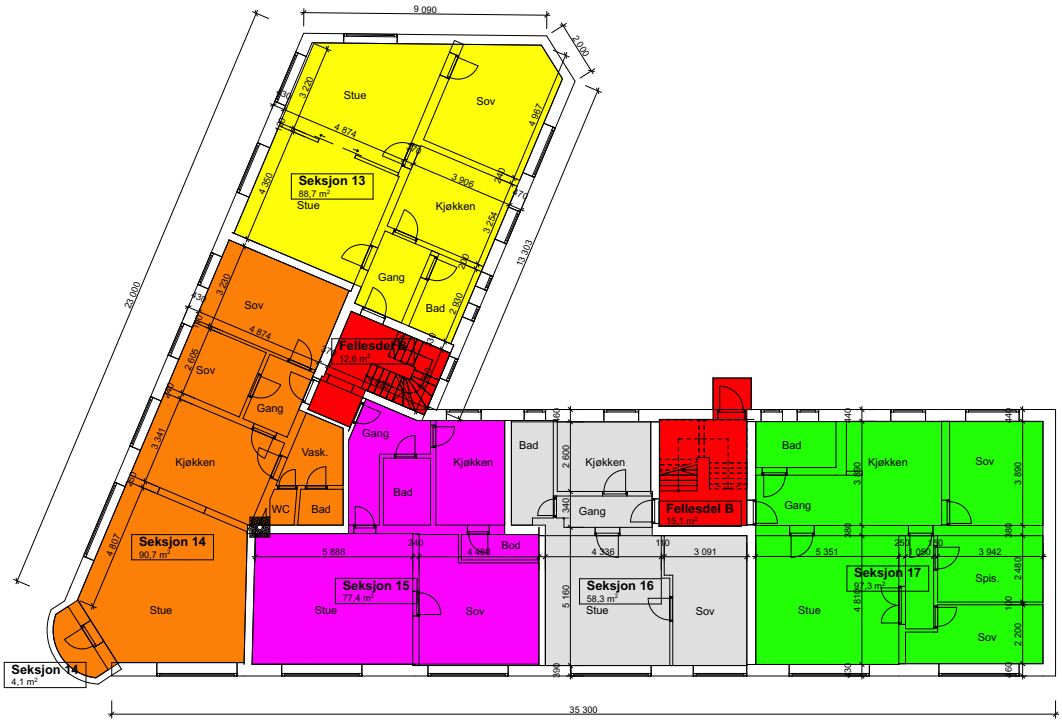
Dato:
27.08.25

Tegning:
Plan 2. etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A20-3** | Rev.: 0

IMM med Archicad 28 NOR Fildatasering: //Volumes/Hashem_prosjekt/Arkiv/Rakkestad Gårdsinvest AS/7613 - Tegninger Storgata 10/13 Tegninger/13.01 UNDER ARBEID HPAS/AC/Seksjonering_Storgata 10 Modell 29.08.25.pln



03 Arealfordeling

Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
3. etasje				
		Fellesdel B	1	12,63
		Fellesdel B	1	15,10
		Seksjon 13	1	88,69
		Seksjon 14	1	4,07
		Seksjon 14	1	90,69
		Seksjon 15	1	77,44
		Seksjon 16	1	58,29
		Seksjon 17	1	97,27
			8	**444,17 m²**

Prosjekt:
Storgata 10 - Seksjonering

Kontroll prosjekt:
Sign.: GH | Kontroll: FAS

Tiltakshaver:
Rakkestad Gårdsinvest AS
Parsiusveien 14E
1177 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/3

Prosjekterende:
Håheim Prosjekt AS
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
27.08.25

Tegning:
Plan 3. etasje

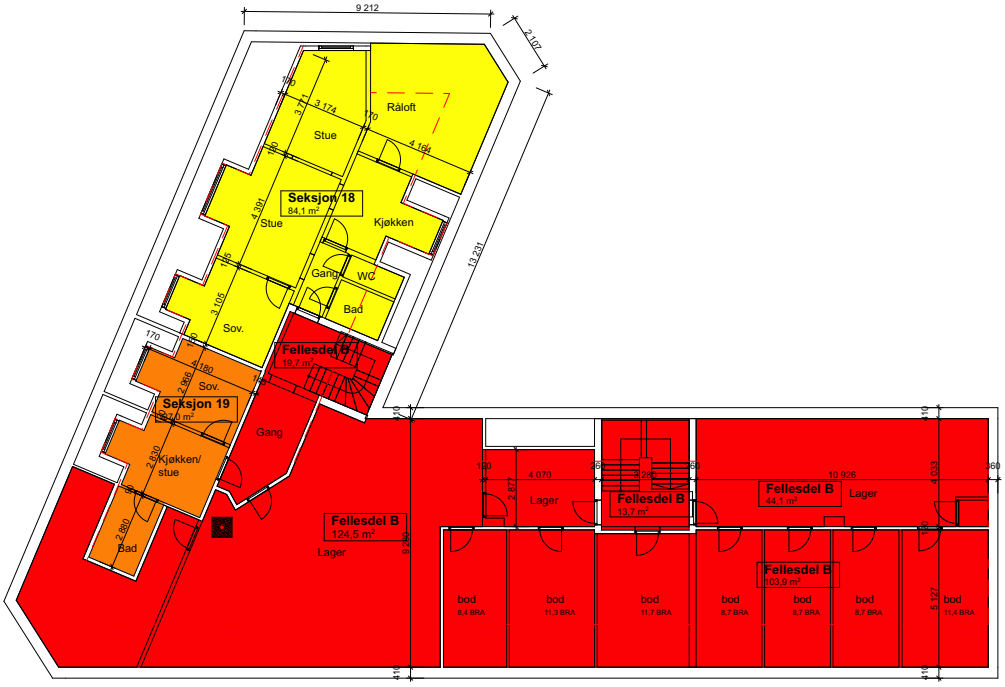
Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A20-4**
Rev.: 0

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: //Volumes/Hashem_prosjekt/Arkiv/Rakkestad Gårdsinvest AS/7/613 - Tegn/gn Storgata 10/13 Tegninger/13.01 UNDER ARBEID HPAS/AC/Seksjonering_Storgata 10 Modell 29.08.25.pln

03 Arealfordeling

Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
Loft				
		Fellesdel B	1	13,66
		Fellesdel B	1	103,92
		Fellesdel B	1	124,49
		Fellesdel B	1	19,70
		Fellesdel B	1	44,06
		Seksjon 18	1	84,07
		Seksjon 19	1	26,98
			7	**416,89 m²**
Areal hele bygget			**40**	**2 430,46 …**



Prosjekt:
Storgata 10 - Seksjonering

Kontroll prosjekt:
Sign.: GH | Kontroll: FAS

Tiltakshaver:
Rakkestad Gårdsinvest AS
Paradisveien 14E
1177 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
7/3

Prosjekterende:
Håheim Prosjekt AS
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
27.08.25

Tegning:
Plan Loft

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A20-5**
Rev.: 0

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: //stunnes\Haaheim_prosjekt\Arkiv\Rakkestad Gårdsinvest AS\7613 - Tegninger Storgata 10\13 Tegninger\13.01 UNDER ARBEID HPAS\AC\Seksjonering_Storgata 10 Modell 29.08.25.pln

Boligopplysninger:

Storgata 10 Borettslag		Vår ref.:	45/7
Storgata 10		Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET
1890 RAKKESTAD		Eiere:	Rakkestad Gårdsinvest AS
Organisasjonsnr:	936 175 686	Andelsnr:	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 928

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 400
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	528

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vidar Sølvskudt
Adresse:	Pareliusveien 14E
Postnr/-sted:	1177 OSLO
Telefon:	Mob.: 91522597
E-post:	vidar.solvskudt@online.no
Webside:	www.habo.no

Vedtatt låneopptak

5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2026

Utestående saldo: 2 928

Felleskostnader:	2 928	Restanse:	2 928
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	7/3		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	885

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	7557997/12

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei	BRA	75.5
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Storgata 10 Borettslag	Vår ref.:	45/7
Storgata 10	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET
1890 RAKKESTAD	Eiere:	Rakkestad Gårdsinvest AS
Organisasjonsnr: 936 175 686		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

For Storgata 10 Borettslag org. nr. u.e.

tilknyttet Halden Boligbyggelag, vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.08.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storgata 10 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Rakkestad Gårdsinvest AS har i tillegg rett til å eie inntil 30% av andelene.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette

inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/felles bygningsmasse uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter gitte vilkår og må søkes styret.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Enerett til fellesarealer
Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet: [for eksempel bod, markterrasse og parkeringsplass]. Eneretten følger av [for eksempel vedtak i generalforsamling, bygge- og finansieringsplan eller avtale]. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett.

(1) 13 parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen. Det er avsatt 1 HC plass ute (2 vanlige p-plasser).

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter i parkeringskjeller som er etablert for dette formålet.

(5) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 01.07.25.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne:
TV/bredbånd

Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming (fjernvarme)

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av andel nummer [x]/andelseierne som har nytte av installasjonen/parkeringsplassen:

- kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegg

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(2) Fra og med 1 januar 2028 gjelder følgende: Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Frem til og med 31 desember 2027 anses borettslaget å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Ut over punktene 1-4 og 7 i punkt 8.4 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Det samme gjelder for styremedlemmer, med mindre minst et Styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel i borettslaget

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Frem til og med 31. desember 2027 kreves enstemmighet blant de avgitte stemmer i generalforsamlingen for å endre vedtektene.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

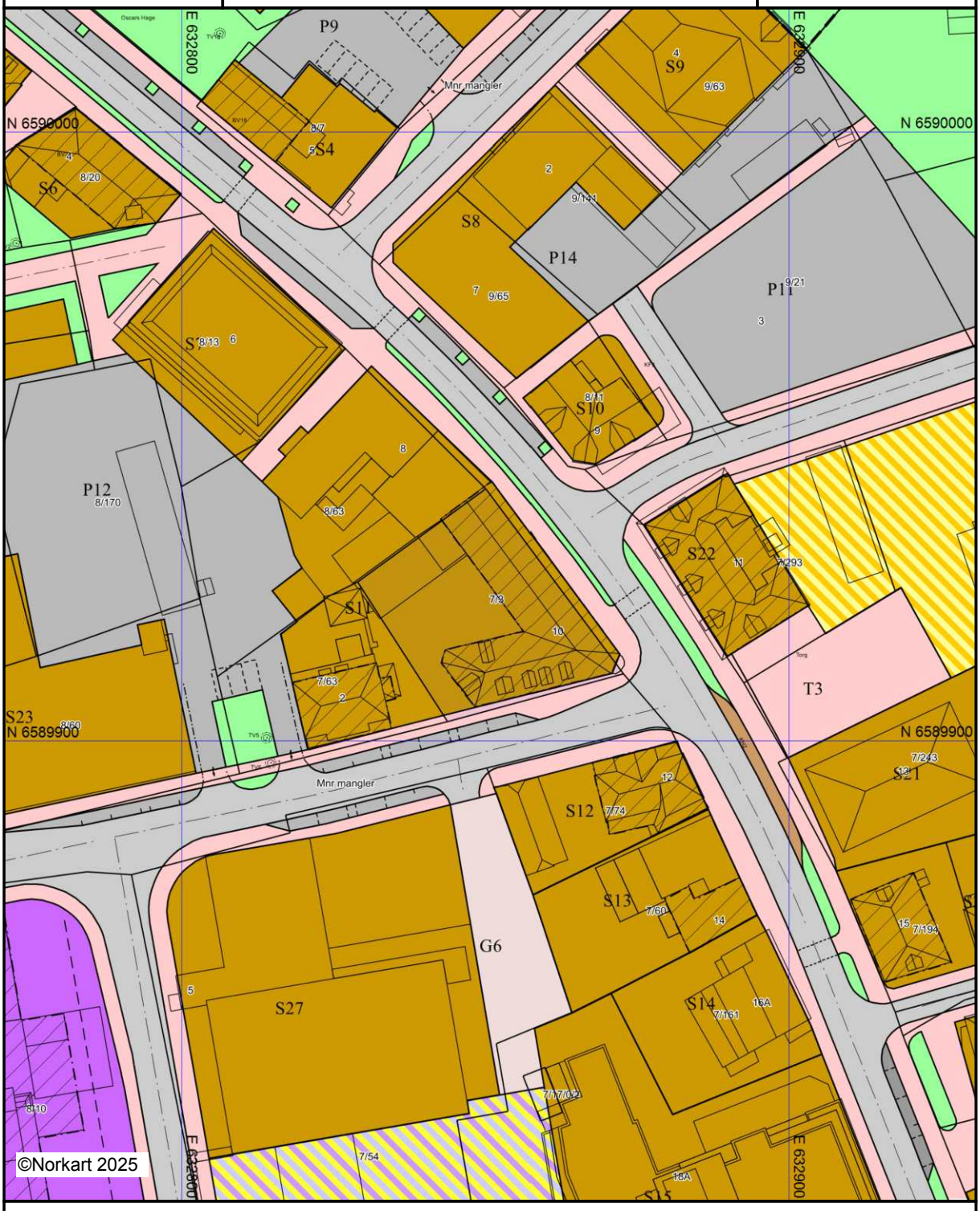
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/3
Adresse: Storgata 10
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Industri
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Trase forjernbane
- Lufthavn - terminalbygg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Grønnstruktur
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Rakkestad kommune

Adresse: Postboks 264, 1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 55 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rakkestad kommune

Kommunenr.	3120	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 10, 1890 RAKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/226/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 842 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 885 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160002	
Navn	SENTRUM, Rakkestad kommune	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.09.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/31/sentrumsplan%2026_4_2018.pdf	
Delarealer	**Delareal**	470 m^2
	RPHensynsonenavn	H570_10
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
	Delareal	856 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Delareal	29 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_

Storgata 10

Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Bergenhus skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Os skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	4 min 2.4 km
Rakkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	22 min 22.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rakkestad stasjon Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rakkestad stasjon Linje R22	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Fladstad barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Knertitten barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Gudim barnehage (0-5 år) 21 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rakkestad	2 min
Rema 1000 Skogveien	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Stortorget	10 min
Apotek 1 Rakkestad torg	1 min
Rakkestad Vinmonopol	3 min

SPORT

Rakkestad ungdomsskole	9 min
Gudimfeltet ballplass	10 min
Family Sports Club Rakkestad	2 min

Gateparkering
Lett 93/100

—

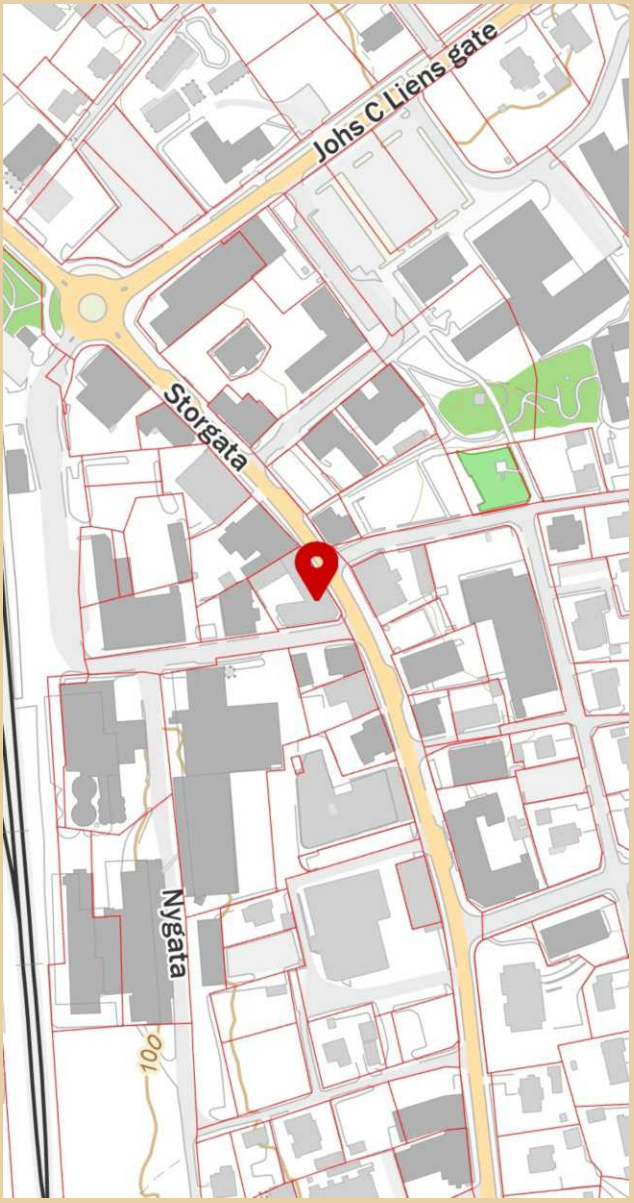
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 10, 1890 Rakkestad
Gnr. 7, Bnr. 3, andelsnr. 7 i Storgata 10 Borettslag, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260001

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 991 29 762

E-post: andreas.aanonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.
