PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

STORGATA 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192260011

Selger 1 navn
Ole Harald Grønnern

Gateadresse
Storgata 22

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anne Lund Mørk

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Lund Mørk

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Harald Grønnern	715a185845cfbd09821037 67dc973f17cc3980ec	27.01.2026 12:09:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192260011

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 22, 1890 RAKKESTAD
RAKKESTAD kommune
gnr. 7, bnr. 18, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1060 **Referansenummer:** AW1469

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen
Uavhengig Takstingeniør
alexanderadriansen@hotmail.com
413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje med overflater, innredning og utstyr fra byggeåret.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje.
Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig aluminiums beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre, utvendig aluminiums beslått.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre, utvendig aluminiums beslått.

Det er utvendig balkong med adkomst fra stue/spisestue via skyvedør eller balkongdør.
Balkong av betong, belagt med plastfliser, det er rekkverk av aluminium/glass.
Deler av balkongen er overbygd.
Det er markise, denne er ikke funksjonstestet.
Balkongen er målt til 23m²

Leiligheten har et tilhørende areal ved Entrè, følgende er av betong, belagt med plastfliser.
Arealet er avgrenset med beplantet blomsterkasser og skjermvegger av trevirke, målt til 13m²

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, parkett på gulv og malte plater i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Soverom - 12,6m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Soverom - 9,4m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Gang - 7,7m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Bod -4m² -Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Toalettrom - 1,5m² -Flis på gulv, malte slette vegger, malt himling.
Bad/vaskerom - 8,7m² - Flis på gulv, flis på vegg , malt himling av betong.
Stue/kjøkken -37m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Spisestue -13,9m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Etasjeskiller er av betongdekke med overflate av parkett/flis
Det er målt 4mm høyde avvik igjennom stue/kjøkken.
Det er målt 6mm høyde avvik igjennom soverom.
Det er påvist knirk i gulvet i gang.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til et sov og bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kombinert bad-vaskerom.
Det er fliser på gulv, flis på vegg og malt himling av betong.
Rommet har innredning for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredning med benkeplate for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.
Det er balansert ventilasjon, tilluft ved spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra spisestue bak dusjsone.
Konstruksjonen er bygd opp med bindingsverk av stål, isolasjon og gips. det ble ikke avdekket indikasjoner på fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er sprutplater av flisimiterte plater på vegg mellom over og underskap

Det er kjøkken avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flis på gulv med sokkelflis, det er malte slette vegger og malt himling.
Vegghengt servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på våtrom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Det er vannbåren varme i alle rom, bortsett fra bod, forskynd fra byggets felles varmeanlegg.
Regulert via romtermostater.
Fordelerskap plassert i vegg på soverom.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i bod

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)
Det er etablert husbrannslange i kjøkkenskap.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

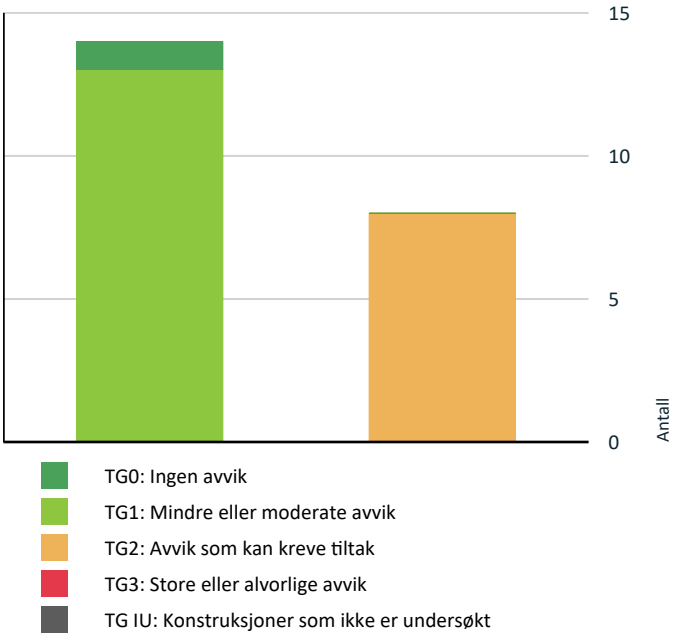
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke meglerpakke.
Bygningssakkyndig har ikke innhentet opplysninger fra offentlig etat, bruken er dermed ikke kontrollert mot byggeanmeldte godkjente tegninger.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig aluminiums beslått.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Heveskyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre, utvendig aluminiums beslått.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre, utvendig aluminiums beslått.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utvendig balkong med adkomst fra stue/spisestue via skyvedør eller balkongdør.
Balkong av betong, belagt med plastfliser, det er rekkverk av aluminium/glass.
Deler av balkongen er overbygd.
Det er markise, denne er ikke funksjonstestet.
Balkongen er målt til 23m²



TG 1 TBA Areal ved Entrè

Leiligheten har et tilhørende areal ved Entrè, følgende er av betong, belagt med plastfliser.
Arealet er avgrenset med beplantet blomsterkasser og skjermvegger av trevirke, målt til 13m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, parkett på gulv og malte plater i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Soverom - 12,6m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Soverom - 9,4m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Gang - 7,7m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Bod -4m² -Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Toalettrom - 1,5m² -Flis på gulv, malte slette vegger, malt himling.
Bad/vaskerom - 8,7m² - Flis på gulv, flis på vegg , malt himling av betong.
Stue/kjøkken -37m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.
Spisestue -13,9m² - Parkett på gulv, malte slette vegger, malt himling av betong.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Parkett i bod har sklidd fra hverandre i lang skjøt.
Ujevn/unormal tverrskjøt i parkett soverom.
Det er sprekk mellom vegg-tak i soverom.
Det er sprekk på utvendig hjørne i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påviste avvik er av estetisk art og overflatene fungerer med avviket, lokal utbedring på parkett må påberegnes for å lukke avviket.
Påviste sprekker i overflater antas å være fra byggeåret, og av estetisk art, følgende er ikke unormalt i nyere boligbygg.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med overflate av parkett/flis

Det er målt 4mm høyde avvik igjennom stue/kjøkken.
Det er målt 6mm høyde avvik igjennom soverom.
Det er påvist knirk i gulvet i gang.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til et sov og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørvrider til bad er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørvrider/festemiddel må skiftes for å lukke avviket.
Døren er fortsatt funksjonell, men yttligere skader/merker kan påføres døren ved løs vrider.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kombinert bad-vaskerom.
Det er fliser på gulv, flis på vegg og malt himling av betong.
Rommet har innredning for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Som følge av endret dusjvegger, er det tidligere skruehull i dusjsonen igjennom flis på vegg, disse er tett med ukjent tettemasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Perforering av tettesjiktet i våtsonen øker risikoen for lekkasjer hvor våtsoner er direkte utsatt for vannsprut.
Det anbefales å montere dusjkabinett som avlaster våtsonene og leder vann kontrollert til sluk.
Montering av dusjkabinett eller utbedring av tettesjiktet må gjøres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

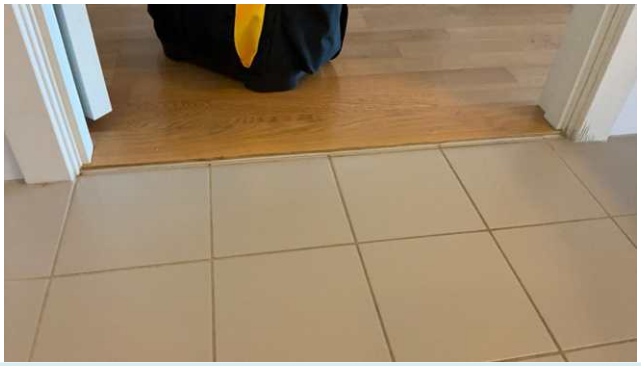
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt tilnærmet flatt gulv.
Det er montert avgrensning på gulv rundt dusjvegger, som kan hindre lekkasjevann å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales montering av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vann til sluk.
Utbedring av terskelhøyde for redusere risikoen for at lekkasjevann kan renne ut av rommet.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales montering av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vann til sluk og redusere belastningen på våtsoner.
TG2 på bakgrunn av alder til tettesjiktet.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, tilluft ved spalte under dør.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra spisestue bak dusjsone.
Konstruksjonen er bygd opp med bindingsverk av stål, isolasjon og gips.
det ble ikke avdekket indikasjoner på fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er sprutplater av flisimiterte plater på vegg mellom over og underskap

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er mindre avflassing/skaling på kjøkkenfronter.
Der er sprekker i sprutplater på vegg mellom over-under skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste avvik er av estetisk art og kjøkkenet fungerer med følgende.
Det er ikke behov for utbedringstiltak.





3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkken avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Det er varierende avtrekk fra kokesonen, hastigheten på aggregatet er varierende ved funksjonstest av kjøkkenavtrekk.
Avtrekk pulserer, vifte jobber opp og ned.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Yttligere undersøkelser anbefales og service på ventilasjonssystem.
TG2 på bakgrunn av redusert avtrekks effekt.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flis på gulv med sokkelflis, det er malte slette vegger og malt himling.
Vegghengt servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på våtrom.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Filter bærer preg av alder, og inneholder mye smuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filter må byttes for å lukke avviket.





TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle rom, bortsett fra bod, forskynd fra byggets felles varmeanlegg.
Regulert via romtermostater.
Fordelerskap plassert i vegg på soverom.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i bod

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

    På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
    Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Kabelføring for lampe i bad er ikke festet tilstrekkelig.
Det er lagt opp til permanent bruk av skjøtekabel i vaskerom.







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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)
Det er etablert husbrannslange i kjøkkenskap.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

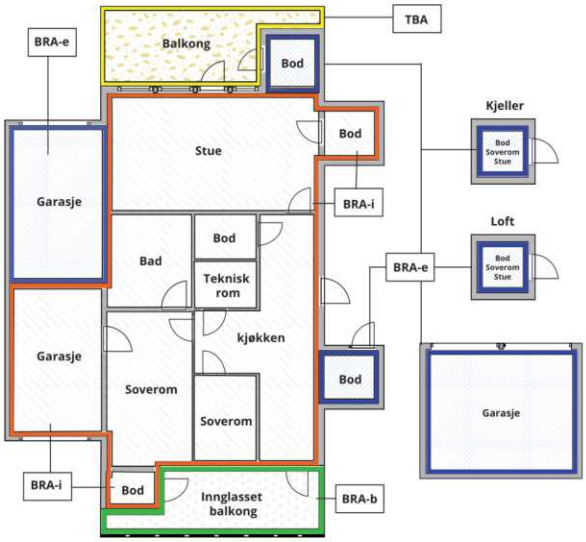
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	101	6		107	36
SUM	**101**	**6**			**36**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Soverom, soverom 2, bod, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

6,8m² sportsbod i underetasje, medtatt under BRA-e
Utvendig balkong målt til 23,3m², medtatt under TBA
Utvendig areal ved Entrè, målt til 13m², medtatt under TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke meglerpakke.
Bygningssakkyndig har ikke innhentet opplysninger fra offentlig etat, bruken er dermed ikke kontrollert mot byggeanmeldte godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

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	96	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Følgende arealer er å anse som S-Rom
Innvendig bod, 4m²
Sportsbod i underetasje, 6m²

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	7	18		11	4342.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Storgata 22

Hjemmelshaver
Mørk Anne Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsleilighet i 3.Etasje beliggende i Rakkestad, tilhørende sameiet Storgata Terrasse.
Bygget består av totalt 18 selveide leiligheter med felles garasjeanlegg og butikker i 1.etasje.
Leiligheten har tilhørende sportsbod i underetasjen samt 1 stk parkeringsplass.
Det er heis i bygget fra kjellernivå og til 4.etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt med asfalt/sten.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

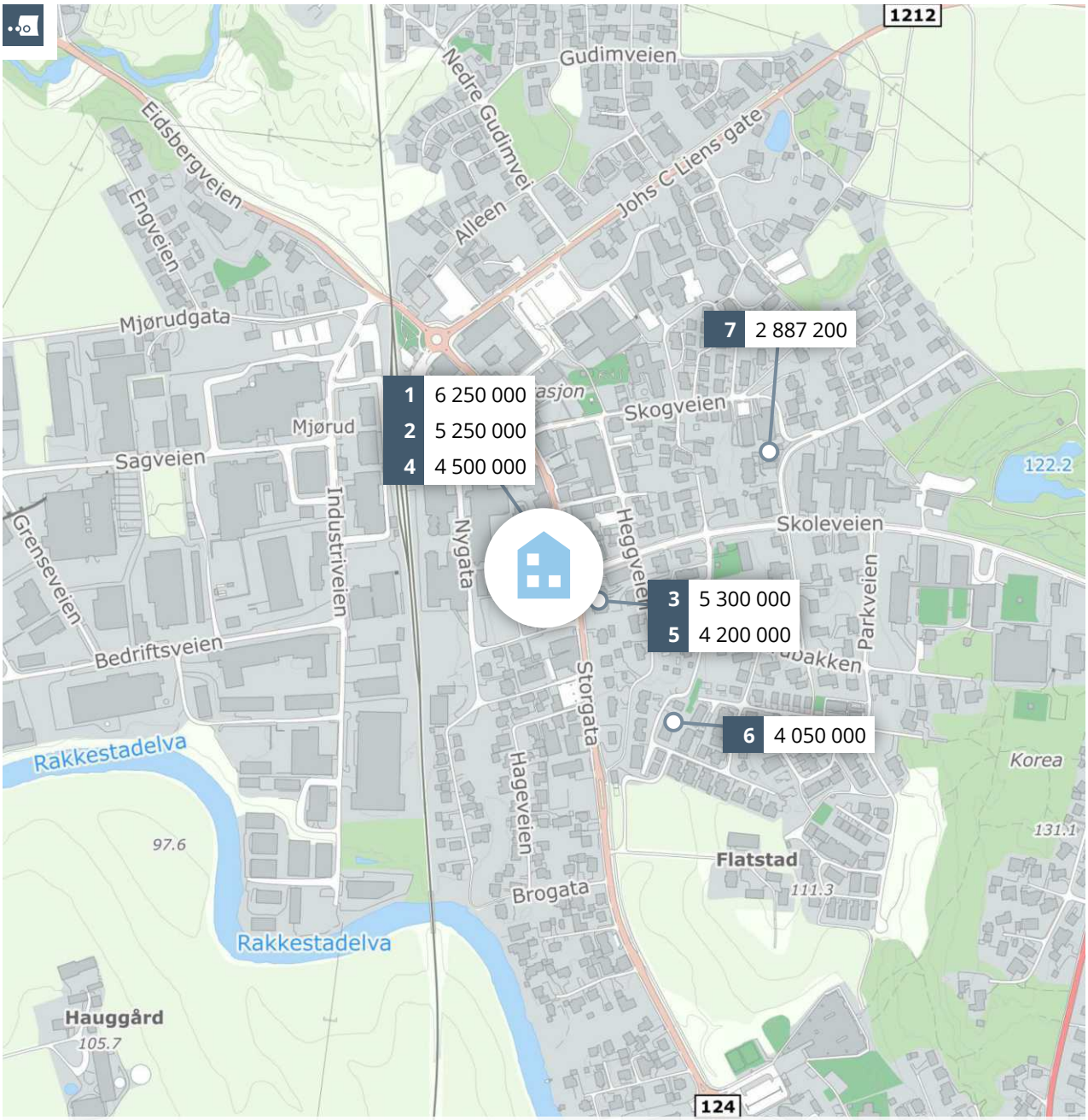
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AW1469

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



Meglers verdivurdering

STORGATA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 01.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 22, 1890 RAKKESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 7 BNR 18 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS RAKKESTAD SENTRUM

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	44 554
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	4 650
Formue	22 895
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 18 A				08.07.2023	6 400 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**56 818**
	110 m²	2021	4. etg	3 sov						
2	Storgata 18 A				21.08.2023	4 950 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**55 851**
	94 m²	2022	3. etg	2 sov						
3	Storgata 25				22.01.2025	5 250 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**51 961**
	102 m²	2018	2. etg	2 sov						
4	Storgata 18 A				12.03.2024	4 350 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**52 326**
	86 m²	2021	2. etg	2 sov						
5	Storgata 25				05.03.2025	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**48 837**
	86 m²	2018	2. etg	2 sov						
6	Seljeveien 29 A				05.03.2024	2 075 000	**2 075 000**	1 975 000	4 050 000	**47 093**
	86 m²	2023	1. etg	2 sov						
7	Granveien 14 D				14.11.2024	2 790 000	**2 790 000**	97 200	2 887 200	**37 989**
	76 m²	1998	2. etg	2 sov						

Velkommen til denne selveide leiligheten med to terrasser og gode solforhold!

I Storgata Terrasse bor du høyt, med god standard og fine løsninger. Leiligheten i dette boligprosjektet fra 2011 fremstår på mange måter som ny.

Fra bakkeplan kan du benytte heis eller trapp opp til 3. etasje. Fra trappehuset er det en egen dørtil svalgang hvor det er en hyggelig uteplass ved inngangen til leiligheten. Videre inn i entréen med parkettgulv og malte slette vegger.

Noen stikkord
- To soverom
- Heis
- Garasje
- To terrasser, en mot øst og en mot vest
- Vannbåren gulvvarme

- Nytt i 2011
- Integrerte hvitevarer på kjøkken

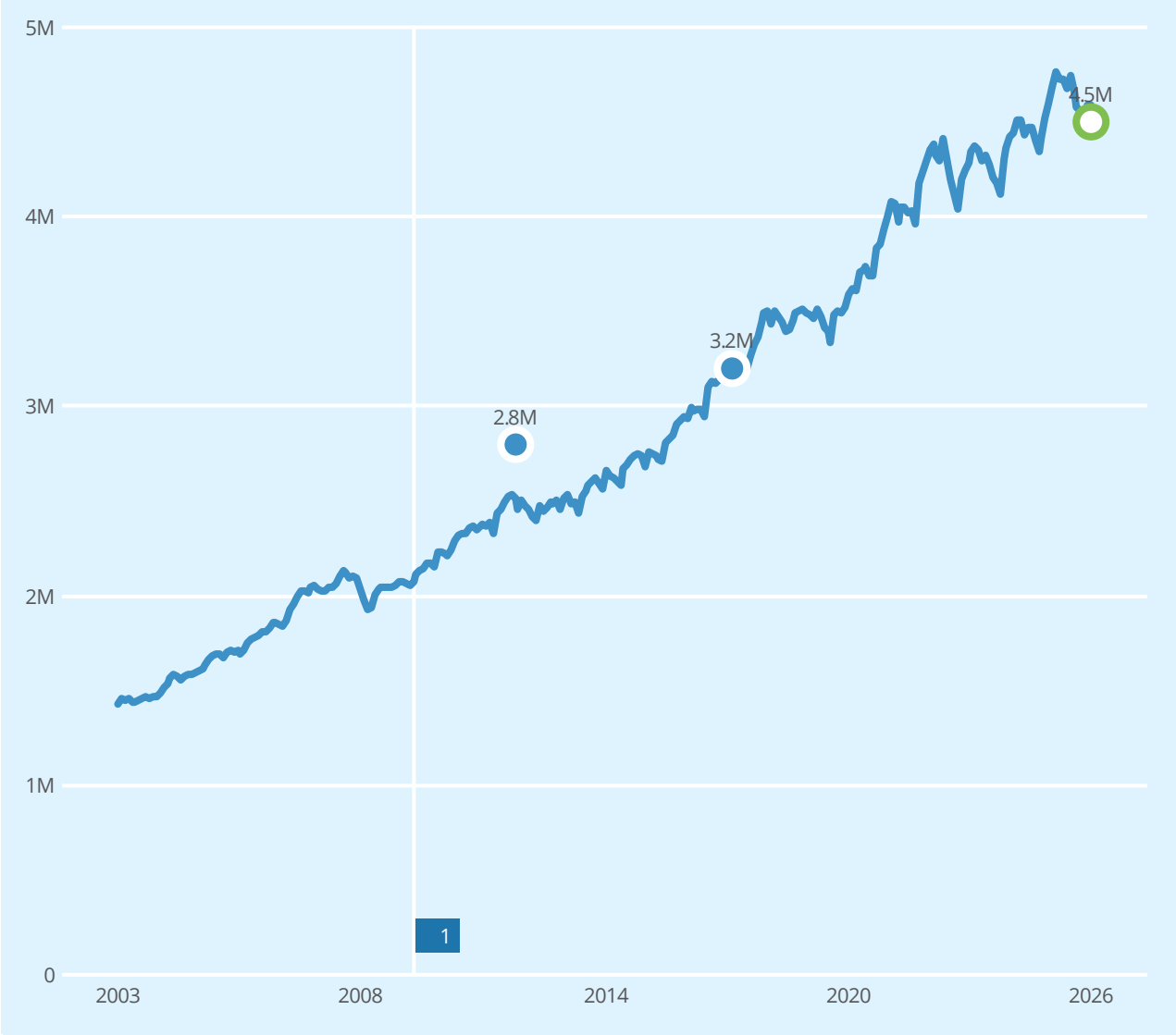
Ca. gangavstander:
Sentrum - 0 meter
Dagligvare med post i butikk / CoopExtra- 0 m
Lege - 150 m
Tannlege - 150m
Apotek - 150m

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.08.2017	31.08.2017	14.11.2017	3 000 000	3 200 000	0	3 200 000	
06.08.2013		06.08.2013	-	700 000	-	700 000	3
11.06.2012		11.06.2012	-	2 800 000	-	2 800 000	
04.04.2011		04.04.2011	-	200 000	-	200 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

5
leiligheter til salgs

3.0M

2 870 000 Prisantydning i snitt

2.8M

2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i 1890 RAKKESTAD siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

2 292 000 Prisantydning i snitt

2 267 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 554 Storgata 22 Totalpris 4 500 000

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET STORGATA TERRASSE RAKKESTAD

Fastsatt av styret i sameiet den 13.02.2012
Fastsatt i ordinært sameiermøte den 26.04.2012
Endring pkt 10 fastsatt av styret i sameiet den 11.04.2013
Endring i pkt 10 stadfestet i ordinært sameiermøte den 25.04.2013

Med hjemmel i vedtektenes § 4, 4. ledd er det utarbeidet husordensregler. Husordensreglene har som målsetting at de skal sikre ro og orden samt forsvarlig behandling av eiendommen og utearealene.

Husordensreglene er et supplement til sameievedtektene og må derfor sees i sammenheng med disse. For det tilfelle at det skulle være motstrid mellom bestemmelsene i sameievedtektene og husordensreglene, er det sameievedtektene som gjelder.

1. Seksjonene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

2. En hver forurensing er forbudt. Det er ikke tillatt å hensette eller "mellomlagre" avfall utenfor seksjonen, i heisen eller trappen.
   Alt husholdningsavfall fra leiligheter (unntatt papir som kan innsamles) skal plasseres i dertil bestemte avfallsstativer som er plassert i felles avfallsrom i 1. etasje. Husholdningsavfall som kastes i avfallsstativene må være forsvarlig innpakket. Dette gjelder også matavfall o.l. som skal legges i plastposer som knytes igjen før de kastes for i størst mulig grad hindre lukt. En hver plikter å bidra til god orden i avfallsrommet. Møbler og andre større gjenstander som ikke er å anse som husholdningsavfall må ikke plasseres i avfallsrommet. Slikt avfall for hver seksjonseier selv bringe til kommunens avfallsdeponi for egen regning.
   Næringsseksjonene skal ha egne avfallsinnretninger. Disse må opereres på en slik måte at de ikke avgir sjenerende lukt eller tiltrekker seg utøy og for øvrig på en slik måte at de tilfredsstiller offentlige krav.
   Papp og papir fra boligseksjonene skal samles opp for levering i forbindelse med kommunens papirinnhenting som hovedsakelig foregår siste lørdag i hver måned. Slikt papir skal ikke oppbevares i det felles avfallsrom da det ikke er plass. Papiret må således oppbevares i hver bolig, og hver boligeier må selv sørge for å bringe papiret ut til anvist plass på gjeldende dag.

3. Det er ikke tillatt å røyke i heis og innvendige fellesarealer (parkeringskjelleren inkludert).

4. Bruk av kullgrill og tennvæske er ikke tillatt på terrasser.

5. Sykler, barnevogner, leker eller andre gjenstander må ikke hensettes i inngangsparti, heis, trapperom eller svalganger. Der slike gjenstander ikke oppbevares innenfor hver seksjon, skal de plasseres enten i egen bod eller i felles oppbevaringsrom i kjeller.

6. Tøy må ikke henge synlig ute på helligdager.

7. Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til ubehag eller sjenanse for andre (med ubehag menes ikke allergi). Dyr skal alltid holdes innenfor leiligheten unntatt når det luftes. Dyret skal da være i bånd og luftingen skal ikke foregå på felles terrasser eller annet fellesareal. Det er også strengt forbudt å la dyr «gjøre fra seg» på egen terrasse.
   Seksjonseier må til en hver tid holde styret orientert om hvilke husdyr vedkommende har boende i leiligheten.

8. Beplantning foran inngangspartiet ved hver leilighet skal bekostes og vedlikeholdes av hver enkelt og fremstå på en nøktern og ryddig måte. Beplantning på utvendig p-plass, unntatt ved inngang boliger, bekostes og vedlikeholdes på samme vis av eier av seksjon 19.

9. Boligseksjonseiere er selv for egen regning ansvarlige for at eventuelle sluk og avløp på egen balkong til en hver tid er åpne. Kostnader til oppstaking som følge av manglende vedlikehold betales i sin helhet at den seksjonseier som har forårsaket gjentettingen.

10. Uten at oppramsingen er fullstendig er det ikke tillatt, uten etter skriftlig godkjenning fra styret, å sette opp tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, antenner/parabol, varmepumpe og andre utvendige innretninger som persienner, markiser (egne regler for persienner og markiser), flaggstenger (gjelder ikke balkongflagg ved naturlige anledninger), etc.

11. Utgangsdører, dør til felles bodrom, dør til teknisk rom samt garasjeport skal alltid holdes låst.

12. P-kjeller: Parkering skal kun skje på anvist plass og på en slik måte at eier av naboplass også kommer ut og inn av sin bil. Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner, vaske bil/sykkel, søle med vann, olje o.l.
    Motor skal være i gang kun under inn- og utkjøring.

13. Styret kan, når det finner det nødvendig, innkalle seksjonseierne til felles dugnad.

14. Fra kl 23 til kl 07 må seksjonseiere, beboere og leietakere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre i sameiet. Ved bruk av instrumenter, TV, radio, musikkavspiller e.l. ved selskapelighet i dette tidsrom, skal det tas særlig hensyn til naboer. Støyende aktivitet i forbindelse med oppussing skal ikke skje i mellom kl 20 og 07 og uansett

ikke på søndager.
En fornuftig metode er å snakke med naboer dersom man skal ha fest eller planlegger oppussing.

15. Den enkelte seksjonseier og leietaker plikter å følge husordensreglene og å vise tilbørlig hensyn til andre seksjonseiere og leietakere. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av beboere, besøkende, leietakere og andre som seksjonseier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

16. Seksjonene må ikke benyttes på en slik måte at eiendommen omdømme nedsettes.

17. Uoverensstemmelser skal fordomsfritt søkes løst i minnelighet. Løses ikke uoverensstemmelsen, bringes saken skriftlig inn for styret.

18. Salg av seksjon må av selger meddeles skriftlig til styret med opplysning om nye eiers navn og adresse og andre nødvendige personalia samt fra hvilket tidspunkt overdragelsen gjelder. Salg av seksjon utleder et gebyr for selger på kr 2 000,00 til sameiet til dekning av interne kostnader i sameiet knyttet til registrering osv.

---------- 00 ----------

VEDTEKTER

fastsatt av hjemmelshaver den 04/03-2011 etter el. § 7
Endret i sameiermøte 28.09.2011.
Endret i sameiermøte 26.04.2012
Endret i sameiermøte 07.06.2021
Endret i årsmøte 07.03.2023

§ 1
Navn

Sameiets navn er ”Sameiet Storgata terrasse Rakkestad”.

§ 2
Eiendommen

Eiendommen Storgata 22, gnr. 7, bnr. 18 i Rakkestad kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjon(er). For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av samleseksjoner eller bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

§ 3
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer/organisasjonsnummer. Næringsseksjonene kan av seksjonseier reseksjoneres/deles opp i flere enkeltseksjoner uten særskilt samtykke fra styret, øvrige sameiere eller leietagere.

§ 4
Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Innvendig forandring av seksjonen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldene lover/forskrifter, eller medfører vesentlig ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner. Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner, etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Næringsdelen skal kunne benytte fasaden til profilering av sine forretninger, likevel slik at profileringen ikke

skal være til unødvendig sjenanse for boligdelen, og under forutsetning av at skiltene vedlikeholdes for vedkommende seksjonseiers regning.

Fellesanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr eierseksjonslovens § 19. Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere. Styret bestemmer for øvrig hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Sameiemøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. (Enerettsbestemmelser er fastsatt i § 11 nedenfor.)

§ 5
Vedlikehold og standardhevninger

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av seksjonen, herunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet til stamledningsnettet inn til bruksenheten, for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens eventuelle tilleggsdeler. Med vedlikehold menes også utskiftninger når vedlikehold ikke lenger er mulig eller formålstjenlig.

Ytre vedlikehold av bebyggelse (herunder tak og bærekonstruksjoner), fellesarealer og tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets felles ansvar.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring av de bestanddeler som naturlig tilhører næringsseksjonen i 1. etasje alene, ligger fullt og helt på denne seksjonen, dvs.:

- Næringsseksjonens yttervegger og fasader.
- Inngangspartier til næringsseksjonen alene.
- Parkeringsarealer som disponeres av næringsseksjonen.
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, bl.a. separat ventilasjonsanlegg osv.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring av de bestanddeler som naturlig tilhører næringsseksjonen i underetasjen alene, ligger fullt og helt på denne seksjonen, dvs.:

- Næringsseksjonens yttervegger og fasader.

- Inngangspartier til næringsseksjonen alene.
- Parkeringsarealer som tilhører næringsseksjonen.
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, bl.a. separat ventilasjonsanlegg osv.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring av de bestanddeler som naturlig tilhører boligdelen alene, ligger fullt og helt på boligseksjonene i fellesskap, dvs.:

- Boligdelens yttervegger og fasader.
- Balkonger, eventuell(e) altanganger og takterrasse(r) tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier, korridorer, trapperom og andre innvendige fellesarealer tilknyttet boligdelen alene.
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen, bl.a. personheis, separat ventilasjonsanlegg osv.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring av parkeringshuset i underetasjen, herunder adkomsten og kjøreporten til dette, fordeles bare på de seksjoner som har rett til garasjeplass (jfr. § 11).

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

§ 6
Fordeling av fellesutgifter og ansvaret utad

Som hovedregel er sameierne innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken, jfr. el § 23, dog med følgende unntak:

- Utgifter til vedlikehold, påkostninger og renhold fordeles mellom boligdelen og næringsseksjonene i samsvar med ovenstående ansvarsfordeling, jfr. § 5.
- Utgifter til elektrisk strøm til fellesarealer, heis og tekniske anlegg, fordeles på samme måte som vedlikeholdsansvaret til disse arealer og anlegg, jfr. § 5.
- Kommunale vann- og kloakkavgifter fordeles etter sameiebrøk med følgende skjevjustering: Næringsseksjonene belastes med 70% av sin sameiebrøk, dvs. sameiebrøk x 0,7 x kostnad, og boligdelen belastes for resten av kostnaden. Dette som følge av at næringslokalene ikke bruker vann i samme utstrekning som boligene gjør.
- Utgifter til renovasjon / avfallscontainere fordeles mellom boligdelen og næringsseksjonene etter faktisk bruk og behov.
- Kostnader i forbindelse med Kabel-TV belastes boligdelen alene.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr el. § 24. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

§ 7
Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne og fastsetter størrelsen på de à kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, og til eventuelle standardhevninger når dette vedtas av sameiermøtet.

I tillegg til forskuddsbeløpet, kan det med enstemmighet i sameiemøtet vedtas at sameierene skal innbetale et engangsbeløp til dekning av særskilt kostbare forbedringer eller vedlikehold.

§ 8
Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. el. § 25.

§ 9
Styret

Sameiestyret kan bestå av 5 medlemmer, hvorav 3 medlemmer skal representere boligdelen og 2 medlemmer kan representere næringsdelen. Det kan velges 2 varamedlemmer hvorav 1 medlem skal representere boligdelen og 1 medlem kan representere næringsdelen.

Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år, dog slik at styreleder velges for 1 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i sameiermøtet skal meldes skriftlig til styret senest 14 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har hver seksjonseier stemmerett i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Sameiebrøken for den enkelte seksjon bestemmes av størrelsen på seksjonens hoveddel, slik at telleren skal være lik seksjonens bruksareal (BRA), og nevneren lik summen av tellerne.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonslovens § 30 annet og tredje ledd at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere.

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

§ 11
Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eierseksjonslovens § 19, femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Boligseksjonene skal ha enerett til å bruke de innvendige fellesarealene på eiendommen, med unntak av adkomsten til underetasjen.

Boligseksjonene skal ha enerett til å bruke svalgangene og takterrassen.

Næringsseksjonen i 1. etg. skal ha enerett til å bruke eiendommens parkeringsarealer utendørs. Boligseksjonene og næringsseksjonen i underetasjen har dog rett til adkomst over disse.

Seksjoner med tilhørende rett til garasjeplass skal ha enerett til bruk av parkeringsarealet i underetasjen. Garasjeplassene kan selges eller leies ut til andre seksjoner i sameiet. Enhver slik overdragelse eller utleie skal meldes til sameiestyret, som igjen skal holde oversikten over hvem som til enhver tid disponerer parkeringsrettighetene.

Seksjonseiere som skaffer seg elbil/hybrid må betale kr.500,- til sameiets konto, når de begynner å lade med sin lader på sin tilmålte parkeringsplass.

Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk, men ansvaret for vedlikehold og fellesutgifter knyttet til arealene skal i hovedprinsipp belastes brukerne, jfr. fordeling iht. §§ 5 og 6 ovenfor.

§ 12
Representasjon - Signaturbestemmelse

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap hvorav den ene skal være styrets leder.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14
Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

----------00----------

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad**

26.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Storgata Rakkestad
Organisasjonsnr:	997 553 829
Gnr./bnr:	7, 18
Eier(e):	Anne Lund Mørk
Seksjonsnr:	11
Adresse:	Storgata 22, 1890 Rakkestad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/storgataterrasse
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/storgataterrasse/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92182484
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.744,– pr. md.
Fjernvarme	kr 906,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.650,– pr. md.

Felleskostnadene inkl: Renhold og stell av fellesarealer, kommunale avgifter/renovasjon, bygningsforsikring, felles strøm, servicekontrakter/teknisk vedlikehold, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, kabel-tv, drift og vedlikehold.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 895	0

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad
6. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**06.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Sosialrommet i kjeller'n, Storgata 22, Rakkestad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Atle Morset	På valg:	2025
Styremedlem	Anne Hilde Støles Nesbekk	På valg:	2025
Styremedlem	Bjørn Steinar Finnestad	På valg:	2026
Styremedlem	Grethe Torstensen	På valg:	2026
Varamedlem	Helge Olav Næss	På valg:	2026

Valgkomitèens sammensetning

Medlem	Marit Morset	På valg:	2025
Medlem	Marit Finnestad	På valg:	2026

Revisor:

Revisor:	Hans Storeheier	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/storgataterrasse/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS,**
Jens Wilhelmsens gt. 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Hans Storeheier, seksjonseiere i sameiet**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **92182484**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Møtevirksomhet: Årsmøte ble avholdt 14. mars 2024

Beboermøter/sammenkomst:

- Sommerfest 13. juni
- Vårrengjøring 20. mai
- Brannverndager 7. november
- Julefest 3. desember

Styremøter: Det har vært avholdt 9 styremøter

Oppsummering av tiltak:

- Gjenopprettet direkte brannvarsling til brannvesenet Rakkestad
- Utekran reparert 16.04.24 - Service på porten 16.04.24
- Brannverntjenesten har hatt kontroll 18.04.24
- Reparasjon av lys i kjeller 19.04.24
- TN varmeteknikk AS kontroll/årlig service 03.05.24
- Utebedd på fellesareal plantet og gjødslet i april.
- 6 heller mot Coop. Utført 13.05.24
- Feiermaskin til Larsen i garasjen. Utført 13.05.24.
- Asfaltering av store hull påparkeringsplassen
- Mye oppfølging av brannskap v/hovedinngang i sommer
- Låsesylinder på ytterdør skiftet

- Malt og vasket nordvegg i okt 2024
- Ryddet sykkelbod og satt opp ny vegg for å få større bod. nov 2024
- Ny Coop Extra åpnet 16.11.24
- Coop har kjøpt sin seksjon av bygget 30.09.24
- Service er gjennomført i henhold til serviceavtaler. Dette gjelder følgende firmaer:
    - ✓ TN varmeteknikk
    - ✓ Windsor port
    - ✓ Kone heis
    - ✓ Hedengren brannalarm-system
    - ✓ Brannverntjenesten
    - ✓ taktekking Paul Messa
    - ✓ Bramo røykventilasjon

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innbetaling sameiekostnader	2	869 316	766 740	869 200	1 030 200
Innbetaling fjernvarme / varmt vann	2	199 920	250 092	200 000	228 300
Andre inntekter		14 119	892	0	0
Inntekt ifbm. lade av el-kjøretøy		0	0	0	0
Tilskudd Ladeinfrastruktur		0	0	0	0
Sum inntekter		**1 083 355**	**1 017 724**	**1 069 200**	**1 258 500**
Driftskostnader					
Personalkostnader (arb.g.avgift)	3	6 345	7 217	5 000	6 345
Styrehonorar	3	45 000	35 000	35 000	45 000
Renhold fellesarealer		30 805	29 252	31 100	31 500
Vaktmestertjenester		0	0	0	0
Energi fellesarealer		37 994	41 238	46 000	48 000
Fjernvarme		246 438	223 952	200 000	228 300
Kommuale avgifter		196 716	147 886	195 800	230 000
Servicekontrakter / vedlikehold teknisk		96 629	108 217	95 000	132 400
Løpende vedlikehold bygning	4	34 915	119 891	20 000	125 000
Utbedret / Asfaltert P-plass		9 588	2 835	0	0
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Driftskostnader garasje		13 842	4 729	5 000	21 500
Driftsmateriale		11 659	5 306	9 000	9 000
TV-Avgift (Abonnement)		117 720	110 648	118 400	122 000
Bygningsforsikring		81 339	70 172	78 200	92 000
Forretningsførsel		87 788	82 584	87 800	90 860
Diverse driftsutgifter	5	48 210	27 180	45 500	36 595
Sum driftskostnader		**1 064 988**	**1 016 107**	**1 021 800**	**1 268 500**
Driftsresultat		**18 368**	**1 617**	**47 400**	**-10 000**
Finansinntekter		12 665	16 307	0	10 000
Kundeutbytte Gjensidige		6 602	0	0	0
Resultat av finansposter		**19 267**	**16 307**	**0**	**10 000**
Årsresultat		**37 635**	**17 923**	**47 400**	**0**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	37 635	17 923		

Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandør		109 100	91 971
Restanser sameiekostnader		9 480	7 150
Sum fordringer		**118 580**	**99 121**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		227 933	500 505
Sum bankinnskudd og kontanter		**227 933**	**500 505**
Sum eiendeler		**346 513**	**599 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	67 446	29 811
Sum opptjent egenkapital		**67 446**	**29 811**
Sum egenkapital		**67 446**	**29 811**
Gjeld			
Avsetning fremtidig vedlikehold			
Avsetning vedlikehold	6	183 766	408 766
Sum avsetning fremtidig vedlikehold		**183 766**	**408 766**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		0	21 216
Leverandørgjeld		87 417	133 292
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		0	542
Annen kortsiktig gjeld		7 884	6 000
Sum kortsiktig gjeld		**95 301**	**161 050**
Sum gjeld		**279 067**	**569 816**
Sum egenkapital og gjeld		**346 513**	**599 627**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 19.februar 2025

Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	**2024**	**2023**
Sameiekostnader	1 069 236	1 016 832
Sum innkrevde sameiekostnader	**1 069 236**	**1 016 832**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn/honorar	45 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 217
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	2 000
Sum	**51 345**	**42 217**

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Løpende vedlikehold bygning
Det er kostnadsført kr. 34.915,- som løpende vedlikehold i år 2024.
Kostnad for utført vask og malerarbeid på totalt kr. 225.000,- er benyttet fra tidligere avsetning fra vedlikeholdsfond.
Ellers er det utført kontroll av tak, lagt nytt nedløp, sjekket lys i søppelrom, demontert lekkasje-sikring og utført arbeid og maling på bodvegg samt betalt en egenandel.

Note nr. 5 - Andre driftskostnader
Det er kostnadsført kr. 48.210,- som andre driftskostnader i år 2024.
Det er bl.annet skiftet slangekran, skiftet låssylinder hoved-dør, hengelås og nøkler, blomster, jord, lyng erstattet ødelagt gjenstander, servering årsmøte og dugnader, lysrør, medlemskap Huseiernes Landsforbund, samt brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, bankgebyr etc.

Note nr. 6 - Egenkapital

Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad består av 20 seksjoner, hvorav seksjon nr. 19 og nr. 20 er næringsseksjoner

Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	438 579	420 656
Årets resultat	37 635	17 923
Belastet vedlikeholdsfond	225 000	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	**251 214**	**438 579**

Annen egenkapital pr. 01.01.	29 811	11 888
Årets resultat	37 635	17 923
Sum egenkapital pr. 31.12.	**67 446**	**29 811**

Til årsmøte i
Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

Revisjonsberetning

Jeg har revidert årsregnskapet 2024 for Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad. Regnskapet viser et overskudd på kr. 37.635,-. Årsregnskapet som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avgitt av sameiets forretningsfører, som er Solibo AS.

Jeg har kontrollert utvalgte bilag i regnskapet og kan ikke se at regnskapet inneholder feil eller mangler. Selskapets bankkonto er kontrollert mot foreliggende kontoutdrag og årsoppgave fra DNB Bank AS og viser en saldo på kr. 227.869,36

Etter vår mening er årsregnskapet gjort opp i samsvar med lov og forskrifter og gir et godt uttrykk for selskapets økonomiske stilling pr. 31. desember 2024, i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Hans Storheier

Rakkestad, 4. februar 2025

Hans Storeheier
Valgt revisor

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 35.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Grethe Torstensen velges som styreleder for **1 år**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Atle Morset velges som styremedlem for **2 år**
Anne Hilde Støles Nesbekk gjenvelges som styremedlem for **2 år**

Bjørn Steinar Finnestad har 1 år igjen av sin valgperiode

5.3 Valg av revisor

Hans Storeheier gjenvelges som revisor for **1 år**

5.4 Valg av 1 medlem til valgkomitèen for 2 år

Marit Morset gjenvelges som medlem til valgkomitèen for **2 år**

Marit Finnestad har 1 år igjen av sin valgperiode

NOTATER:

NOTATER:

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Storgata Terrasse Rakkestad

Møtedato:	torsdag, 6. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Sosialrommet i kjeller'n, Storgata 22, Rakkestad

Fra Solibo Fredrikstad deltok Lise Bolstad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Lise Bolstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Lise Bolstad foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Hans Grøtvedt og Hans Olaf Sveen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere

0 fullmakter

Således var 1.414 av 3.459 stemmer representert på årsmøte.

Totalt 1.414 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne både måten møtet ble innkalt på, og hvordan møtet skal gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 45.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Grethe Torstensen	ble valgt som styreleder for 1 år

5.2. Valg av styremedlemmer

Atle Morset	ble valgt som styremedlem for 2 år.
Anne Hilde Støles Nesbekk	ble valgt som styremedlem for 2 år.
Richard Karlsen	ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.3. Valg av revisor

Hans Storeheier	ble valgt som revisor for 1 år.

5.4. Valg av 1 medlem til valgkomitén for 2 år

Marit Morset, ble valgt som valgkomité for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Grethe Torstensen	På valg: 2026
Styremedlem:	Bjørn Steinar Finnestad	På valg: 2026
Styremedlem:	Anne Hilde Støles Nesbekk	På valg: 2027
Styremedlem:	Atle Morset	På valg: 2027
Styremedlem:	Richard Karlsen	På valg: 2027
Varamedlem	Helge Olav Næss	På valg: 2026
Revisor	Hans Storeheier	På valg: 2026
Valgkomitè:	Marit Finnestad	På valg: 2026
Valgkomitè:	Marit Morset	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Lise Bolstad (sign)

Protokollvitne:

Hans Olaf Sveen (sign)
Hans Grøtvedt (sign)

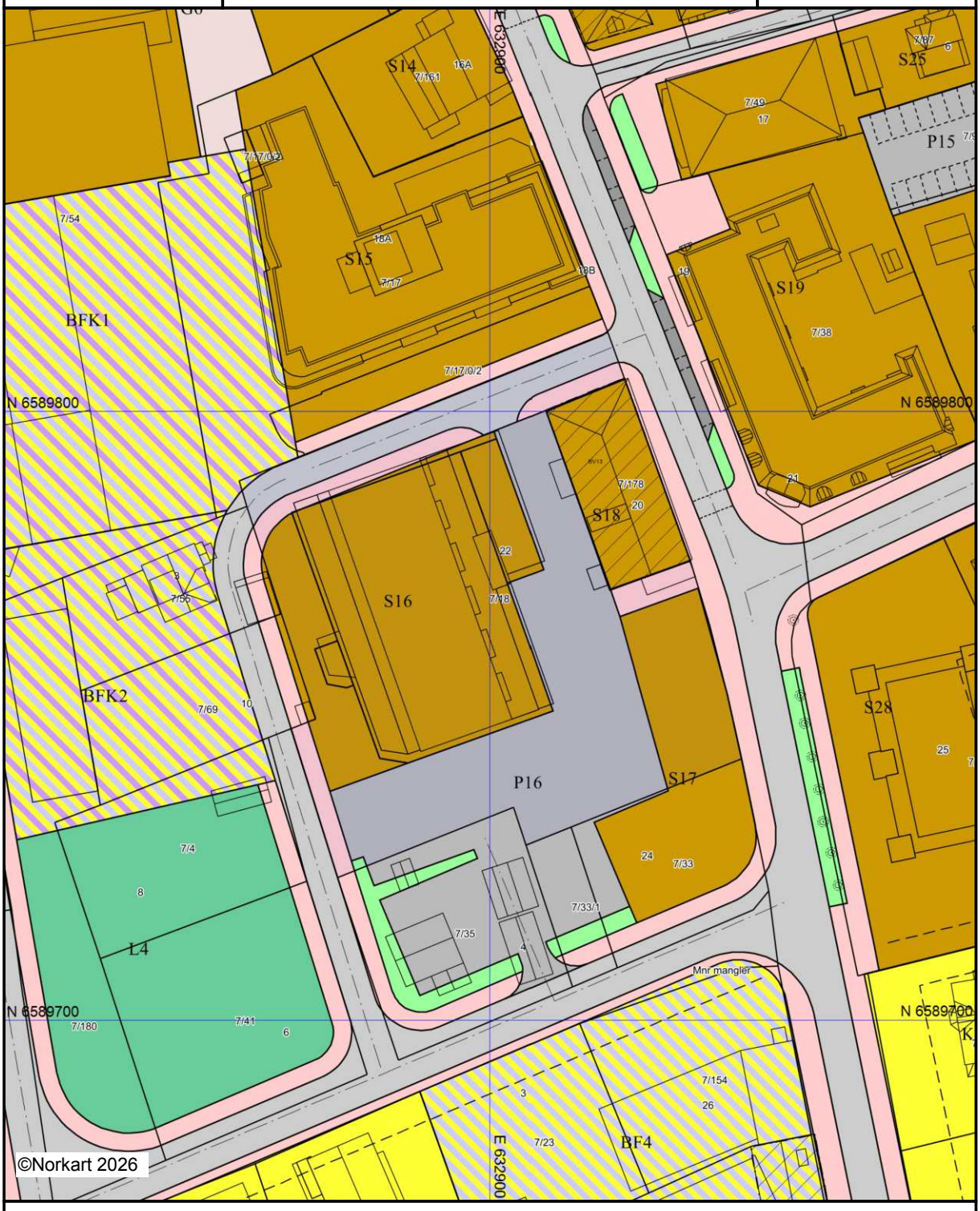
Rakkestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/18/0/11
Adresse: Storgata 22
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Sentrumsformål
- Industri
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert forretning og industri
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Trase for jernbane
- Lufthavn - terminalbygg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

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 22, 1890 Rakkestad
Gnr. 7, Bnr. 18, Snr. 11, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@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.
