PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

BYGDETUNVEIEN 5 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bygdetunveien 5 A , 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 9, bnr. 178

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1115 **PropCloud ref nr:** VU3021

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
ENERGIMERKE

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Vertikal delt to mannsbolig fra 1991 på et plan organisert Bygdetunet Borettslag.
Tilhørende garasje i tilknytting til boligen og utvendig balkongareal mot Vest.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret og bærer preg av elde og slitasje.
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendig vann og avløpsledninger m.m, dette som følge av at boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong fundamentert på ukjente masser.
Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende overflatebehandlet trevirke.
Saltak konstruksjon av W-takstoler med utvendig taktekking av betongtakstein.
Nyere 3-lags vinduer av tre med utvendig aluminium samt tilhørende balkondør.
Nyere garasjeport med elektrisk åpner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt luftet loft med forenklet undertak av sutak og isolert mot underliggende oppvarmet aral.
Adkomst via loftstrapp i gang, det er lagt provisoriske plater på gulv for begrenset inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums beslag.
Det er ventil i karm.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre. 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.

Det er platting av trekonstruksjon mot Vest, med adkomst fra Stue og terreng.
Platting anlagt på lecablokker på stedelig masser, med bjelker av trevirke og spaltelagt terrassebord.
Det er tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med liggende bord og levegg av trevirke mot Nord.
Plattingen har et fundamenterings prinsipp som er utsatt for frost/telehiv, dette til orientering.

Platting er målt til 12,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig platting med rampe tilhørende inngangsparti.
Fundamentert på stedlig masser med bjelker av trevirke med tilhørende spaltelagt terrassebord.
Rekkverk av trevirke med liggende trekledning.

Platting er målt til 4,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår fra tidligere perioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg på gulv og malte plater i himling
Boligen bærer preg av elde og slitasje og har behov for modernisering.

Entrè - 4,2m² - Belegg på gulv, malte strie på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 11,7m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 36m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 7,8m² - Belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,7m² - Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 6,4m² - Belegg på gulv, malt strie på veg og malte plater i himling.

Garasje -15,4m² (BRA-e)- Betong på gulv, åpent bindingsverk på vegg og åpent takverk i himling.
Bod - 5,6m²- (BRA-e)- Betong på gulv, åpent bindingsverk på vegg og åpent takverk i himling.

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

Oppvarming via elektriske varmekabler i Entrè, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad og Soverom.
Varmekabler var avslått på befaringstidspunktet, tilstand er ukjent.

Gulv på grunn av betong meg tilhørende overflate av belegg.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Boligen har elementpipe.
Det er ikke installert ildsted.
Det anbefales yttligere undersøkelser av pipeløp ved montering av ildsted samt ildfast plate på gulv under sotluke.

Innvendig har boligen eldre finèrdører.
Nyere dør med glass i Entrè.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Våtrommet fremstår fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har gulvbelegg, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Det er vegghengt innredet med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon styrt via kjøkkenvifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5%. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot dusjsone .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er komfyr og komfyrvakt.
Flis på vegg mellom under og overskap.
Det er ikke montert vannstoppesystem, følgende anbefales på et generelt grunnlag.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hoved stoppekran og vannmåler plassert på bad, hoved stoppekran er ikke funksjons prøvd.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med sporadisk avtrekk kjøkken og bad, det er ventiler i vinduskarm for tilluft.
I bod er det montert ventil i himling, for naturlig ventilering ved at varmluft stiger.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på bad.
Den elektriske tilkoplingen er ikke direkte koblet, følgende anbefales på generelt grunnlag.
Sikringsskap med skru sikringer fra byggeåret, plassert i Gang.
Det er nyere automatsikring til hovedsikring, og oppvaskmaskin.
40amp hovedsikring med hovedsaklig åpent elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Det er etablert husbrannslange i kjøkkenskap og røykvarsler i gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

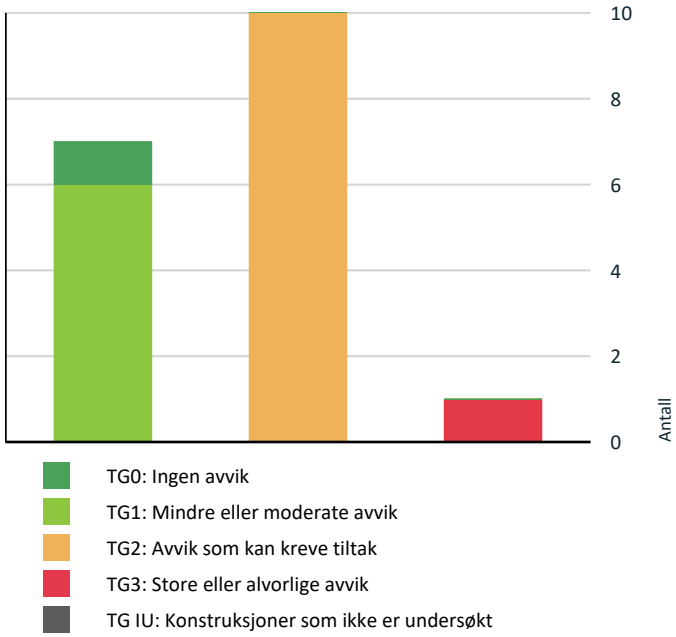
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

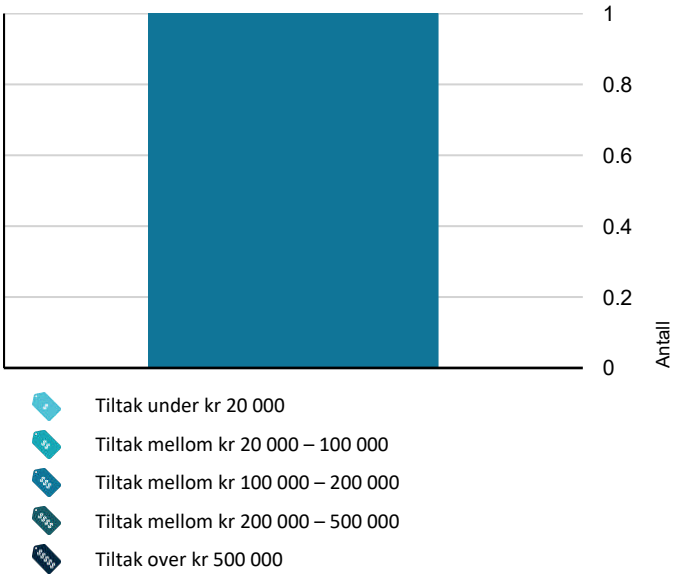
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Platting mot Vest** Gå til side
- **Utvendig > Platting ved inngang** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



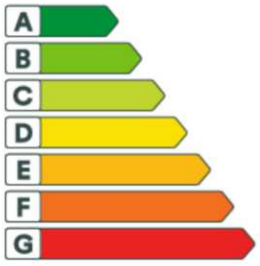
Beskrivelse

Boligen får energimerke gul D på bakgrunn av byggeår fra 1991, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt luftet loft med forenklet undertak av sutak og isolert mot underliggende oppvarmet aral.
Adkomst via loftstrapp i gang, det er lagt provisoriske plater på gulv for begrenset inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger helt mot undertaket mot Vest

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak.
Manglende lufting mellom isolasjon og undertak på kaldt reduserer nødvendig lufting og kan medføre kondensdannelse på undertaket og økt risiko for fuktskade.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums beslag.
Det er ventil i karm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. 3-lags glass og utvendig aluminiums beslått.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Platting mot Vest

Beskrivelse

Det er platting av trekonstruksjon mot Vest, med adkomst fra Stue og terreng.
Platting anlagt på lecablokker på stedelig masser, med bjelker av trevirke og spaltelagt terrassebord.
Det er tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med liggende bord og levegg av trevirke mot Nord.

Plattingen har et fundamenterings prinsipp som er utsatt for frost/telehiv, dette til orientering.

Platting er målt til 12,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Platting ved inngang

Beskrivelse

Det er utvendig platting med rampe tilhørende inngangsparti.
Fundamentert på stedlig masser med bjelker av trevirke med tilhørende spaltelagt terrassebord.
Rekkverk av trevirke med liggende trekledning.

Platting er målt til 4,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra tidligere perioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg på gulv og malte plater i himling
Boligen bærer preg av elde og slitasje og har behov for modernisering.

Entrè - 4,2m² - Belegg på gulv, malte strie på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 11,7m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 36m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Bad - 7,8m² - Belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte plater i himling.
Bod - 2,7m² - Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 6,4m² - Belegg på gulv, malt strie på veg og malte plater i himling.

Garasje -15,4m² (BRA-e)- Betong på gulv, åpent bindingsverk på vegg og åpent takverk i himling.
Bod - 5,6m²- (BRA-e)- Betong på gulv, åpent bindingsverk på vegg og åpent takverk i himling.

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

Oppvarming via elektriske varmekabler i Entrè, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad og Soverom.
Varmekabler var avslått på befaringstidspunktet, tilstand er ukjent.

Det er pipe i boligen, men ildsted er ikke montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skade i kjøkken gulv, oppsprekking av tapet som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste avvik er av estetisk art og overflatene fungerer med de. Avvikene må sees i sammenheng med boligens behov for modernisering.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong meg tilhørende overflate av belegg.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 17mm høyde forskjell igjennom stue, lokal svanke ved kjøkkeninnredning på 8mm
Det er målt 28mm høyde avvik igjennom soverom mot Vest.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungere med avviket, men kan ha innvirkning på møbleringen.
TG2 på bakgrunn av NS3600 krav til godkjente måleavvik.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Det er ikke installert ildsted.
Det anbefales yttligere undersøkelser av pipeløp ved montering av ildsted samt ildfast plate på gulv under sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre finèrdører.
Nyere dør med glass i Entrè.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet fremstår fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har gulvbelegg, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Det er vegghengt innredet med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon styrt via kjøkkenvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasje, dette kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5%. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot dusjsone .



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er komfyr og komfyrvakt.
Flis på vegg mellom under og overskap.
Det er ikke montert vannstoppesystem, følgende anbefales på et generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet fungerer men bærer preg av elde, slitasje og manglende modernisering.
TG2 på bakgrunn av følgende.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Påviste avvik må sees i sammenheng med boligens behov for modernisering.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hoved stoppekran og vannmåler plassert på bad, hoved stoppekran er ikke funksjons prøvd.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med sporadisk avtrekk kjøkken og bad, det er ventiler i vinduskarm for tilluft.
I bod er det montert ventil i himling, for naturlig ventilering ved at varmluft stiger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventil i bod er avsluttet på kaldt loft.
TG2 på bakgrunn av påvist avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å føre kanal opp over tak og isolere kanalen for å hindre kondens dannelse.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på bad.
Den elektriske tilkoplingen er ikke direkte koblet, følgende anbefales på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skru sikringer fra byggeåret, plassert i Gang.
Det er nyere automatsikring til hovedsikring, og oppvaskmaskin.
40amp hovedsikring med hovedsaklig åpent elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991 Originalt fra byggeår 1991.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

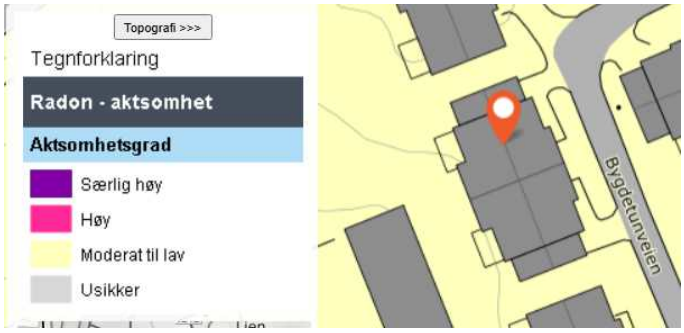
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikringsskapet er av eldre type med skrusikringer. Det anbefales å oppgradere sikringsskapet til automatsikringer.
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.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Det er etablert husbrannslange i kjøkkenskap og røykvarsler i gang.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

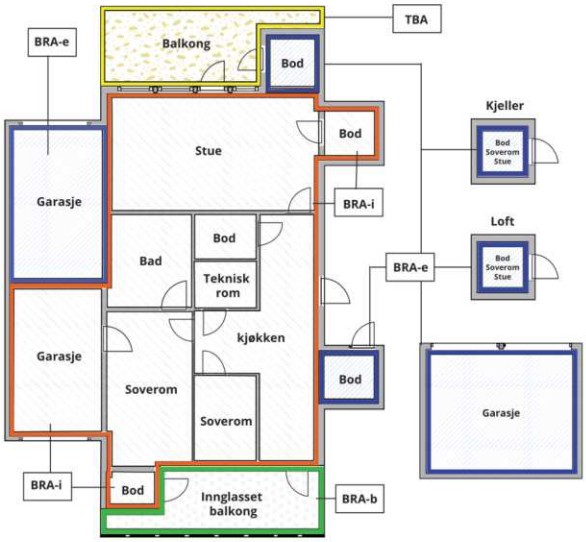
Hva er måleverdig areal?

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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	21		91	17
SUM	**70**	**21**			**17**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bod, bad, stue/kjøkken, soverom 2	Garasje, bod 2	

Kommentar

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning. Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Nyere håndverkstjenester

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	9	178		0	11205.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdetunveien 5 A

Hjemmelshaver
Bygdetunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BYGDETUNET BORETTSLAG	958381115	H0101		Korum Knut Henry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet tilhørende Bygdetunet borettslag med sentral beliggenhet i Rakkestad Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, interne veier på område anses å være private iht offentlig veikart register.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder "Reguleringsplan for området Skautun - Bygdetunet - Johs. C Liens Gate" fra 1989 med senere endring i 2023.

Om tomten

Felles opparbeide tomt i lett skrånende terreng, Tomten er opparbeidet med interne asfalterte veier, grønt områder og beplantning.

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
Energirapport	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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 ytteregger). 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 ren 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/VU3021

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

VIKTIG! **VIKTIG!**

HUSORDENREGLER

FOR

BYGDETUNET BORETTSLAG

1. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Parkering ved husene kan **kun skje** med **en** bil pr. leilighet. Hvis flere skal disse parkere på parkeringsplassen og ikke langs veikant eller fortau.

3. Utvendig lys ved inngangen **skal** være tent hele natten.

4. Ansvar for snømåking og feiing rundt leiligheten er pålagt borettshaver. Dessuten er hver enkelt ansvarlig for å holde området pent og rydding.

5. Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det er ikke tillatt med åpen ild på borettslagets fellesareal.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

6. Reparasjoner, banking i vegger eller lignende, skal ikke skje etter kl. 21.

7. Etter kl. 23.00 må man ta hensyn ved bruk av radio, TV og lignende og ha naboene i tankene.

8. Det skal ikke henge tøy, tepper eller lignende på balkonger lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Gressklipping skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager.

9. Hvis man skal foreta flytting av faste installasjoner, sette inn ovn/peis eller endre på opprinnelig planløsning, må dette meddeles skriftlig.

10. Når gressklipperen kommer må hagemøbler, blomsterpotter/urner flyttes.

11. Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan, etter søknad, gi dispensasjon fra dette i særlige tilfeller. Eventuelt dyrehold reguleres i særskilt avtale.

12. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til fungerende leder. Muntlige klager tas ikke til følge.

Vis hensyn og bevar et godt miljø!

Rakkestad, 26. august 2014

Styret i Bygdetunet Borettslag

Vedtekter

for Bygdetunet borettslag org nr 958 381 115.

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 02.04.2008
Fjernet punkt 2-1 (6) vedr. spesielle vilkår, vedtatt av generalforsamlingen 03.10.2013 (samtykket av styret i SOBBL 20.11.2013)
Vedtatt av generalforsamling 22.04.2015: Tillegg under pkt. 5-1(5), nye pkt. 5-1(8) og 5-1(9), og tillegg under pkt. 5-2(3)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rakkestad kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade **innen leiligheten**, herunder skade påført ved innbrudd og uvær **eller som skyldes manglende vedlikehold, lufting eller ettersyn.** ***(Vedtatt 22.04.2015)***

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Oljing, evt. maling av golv på balkonger, terrasser. Inngangsplatåer og skråramper besørges av andelseieren. Klar olje til dette bekostes av borettslaget etter behov ca. hvert annet år. Skal annen olje eller maling benyttes, bekostes dette av andelseieren.
Annet vedlikehold av terrasser og lignende som opprinnelig ikke er bygget av borettslaget, vedlikeholdes av andelseieren. ***(Vedtatt 22.04.2015)***

(9) Hekker, lave beplantninger, blomsterbed, skjermvegger og stenlegginger vedlikeholdes av tilhørende leilighets andelseier.

Stell, fjerning eller nyplanting av trær er borettslagets ansvar.
(Vedtatt 22.04.2015)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av **utvendige** tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **(*Vedtatt 22.04.2015*)**

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bygdetunet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Brandkassegården, Storgata 13.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Johannessen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Valgt ble Elsa Eng

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 16
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 2
Fra SOBBL: Elsa Eng

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Engedahl og Anne-Grete Haugen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - diverse spørsmål

Ingjerd Bråthen har spørsmål om container for restavfall og spyling av matavfallsbøtter. Se vedlegg.

Styrets orientering:
Spørsmålene vil bli besvart på generalforsamlingen.

Vedtak:
Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:
Kr 31.200 til intern fordeling

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Sten Roger Hafstad er på valg og stiller ikke til gjenvalg

Styrets forslag: Solveig Solbrække

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Solbrække

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sven Åge Haugen og Kjell Arne Næss er på valg

Styrets forslag: Kjell Arne Næss som 1. vara og Anne Grethe Isebakke som 2. vara

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Arne Næss som 1. vara og Anne Grethe Isebakke som 2. vara

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Styret

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Johannessen

Vara ble: Solveig Solbrække

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Rakkestad, 09.04.25

Bjarne Johannessen, møteleder (sign.)
Kirsti Engedahl, protokollvitne (sign.)
Anne Grete-Haugen, protokollvitne (sign.)

Bygdetunet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Sted: Brandkassegården, Storgata 13

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - diverse spørsmål

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

24.03.2025

Hilsen styret i Bygdetunet Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - diverse spørsmål

Ingjerd Bråthen har spørsmål om container for restavfall og spyling av matavfallsbøtter. Se vedlegg.

Styrets orientering:
Spørsmålene vil bli besvart på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjarne Johannessen
Styremedlem, Sten Roger Hafstad
Styremedlem, Anne Mari Holøs
1. varamedlem, Kjell Arne Næss
2. varamedlem, Sven Åge Haugen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Sten Roger Hafstad er på valg og stiller ikke til gjenvalg

Styrets forslag: Solveig Solbrække

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sven Åge Haugen og Kjell Arne Næss er på valg

Styrets forslag: Kjell Arne Næss som 1. vara og Anne Grethe Isebakke som 2. vara

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Bygdetunet Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Bygdetunet Borettslag for 2024

Bygdetunet Borettslag, org.nr. 958381115 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Bygdetunet Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 29 enheter, og har beliggenhet i Rakkestad kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Bjarne Johannessen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sten Roger Hafstad, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Mari Holøs, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
1. varamedlem, Kjell Arne Næss, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år
2. varamedlem, Sven Åge Haugen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Drenering av plen

Fjernet trær og store grener

Renset alle takrenner

Oppgravig og isolering av utvendig mur

Klippet hekker, reparert plener og ellers utført vanlig vedlikehold

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Sent ut informasjon til andelseierne

Behandlet interne saker

Kjøpt en batteridrevet løvblåser til bruk for alle beboere

Randi Kraugerud og Solveig Solbrekke tok intiativ og ordnet sammenkomst for alle beboere

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi må om et par tre år starte arbeidet med å kle om bygningene.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere,

utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vi har sjekket at brannforskrifter er i orden, og minnet beboerne på skifte av batterier i brannvarslerne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.01.2025

Resultatregnskap for Bygdetunet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 507 116	1 527 372	1 507 200	1 644 700
Innkrevde kostnader finans		379 200	334 380	379 300	377 600
Sum inntekter		**1 886 316**	**1 861 752**	**1 886 500**	**2 022 300**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	12 002	12 116	22 400	21 300
Styrehonorar	2	30 000	30 000	31 800	31 200
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 920	5 937	7 600	7 400
Revisjonshonorar	3	4 625	4 500	4 800	4 800
Forretningsførerhonorar		92 195	90 534	92 400	94 200
Drift og vedlikehold	4	134 770	4 707 122	400 000	450 000
TV/bredbånd		189 660	178 266	189 000	197 200
Forsikringer		252 863	234 835	263 000	295 800
Kommunale avgifter		295 911	249 045	301 800	340 300
Eiendomsskatt		177 021	165 208	175 100	184 100
Andre driftskostnader	5	14 985	7 354	19 300	18 400
Sum kostnader		**1 209 951**	**5 684 917**	**1 507 200**	**1 644 700**
Driftsresultat		**676 365**	**-3 823 165**	**379 300**	**377 600**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		25 843	24 127	0	0
Renteinntekter		90 051	78 524	0	0
Rentekostnader		277 900	183 276	280 800	272 600
Sum finansielle poster		**-162 006**	**-80 625**	**-280 800**	**-272 600**
Resultat		**514 359**	**-3 903 791**	**98 500**	**105 000**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		514 359	-3 903 791	0	0

Balanse for Bygdetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	16 762 586	16 762 586
Sum anleggsmidler		**16 762 586**	**16 762 586**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	344 620	298 671
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 493 961	2 080 395
Konto for skattetrekk-bundne midler		2	2
Sum omløpsmidler		**2 838 583**	**2 379 068**
SUM EIENDELER		**19 601 168**	**19 141 653**

Balanse for Bygdetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		10 459 564	9 945 205
Sum egenkapital	**8**	**10 462 464**	**9 948 105**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 821 639	4 920 757
Borettsinnskudd	10	3 969 230	3 969 230
Sum langsiktig gjeld		**8 790 869**	**8 889 987**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		344 620	299 627
Skyldig off. myndigheter		212	214
Påløpte renter		1 502	2 204
Annen kortsiktig gjeld	11	1 501	1 516
Sum kortsiktig gjeld		**347 835**	**303 561**
Sum gjeld		**9 138 704**	**9 193 548**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 601 168**	**19 141 653**

Bygdetunet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Johannessen Styreleder	Sten Roger Hafstad Styremedlem	Anne Mari Holøs Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**2 075 507**	**2 461 007**
Endring disponible midler		
Årets resultat	514 359	-3 903 791
Avdrag lån	-99 118	-110 874
Innløst lån	0	-1 370 836
Nytt Lån	0	5 000 000
Årets endring av disponible midler	**415 241**	**-385 501**
Disponible midler	**2 490 748**	**2 075 507**

Omløpsmidler	2 838 583	2 379 068
Kortsiktig gjeld	-347 835	-303 561
Disponible midler	**2 490 748**	**2 075 507**

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	10 500	10 600
5092 Feriepenger	1 502	1 516
Sum	**12 002**	**12 116**

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Lønn er utbetalt etter timelister.
Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	10 918	32 435
6603 Vedlikehold uteområde	123 852	92 345
6604 Vedlikehold rehab	0	4 582 342
Sum	**134 770**	**4 707 122**

Vedlikehold omfatter generelt vedlikeholdsarbeid som gressklipping og snørydding. Utover dette er det renset takrenner, reparert en lekkasje på feieluke, kjøpt inn terrassebeis, bark, jord og strøsand.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	300	0
6500 Verktøy og redskap	6 298	0
6940 Porto	0	30
7090 Driftskostn. traktor;maskin	480	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 196	2 166
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	2 175
7770 Bank og kortgebyr	1 731	1 773
7771 Diverse purregebyr og renter	-9	44
7790 Andre driftskostnader	2 113	1 167
Sum	**14 985**	**7 354**

Konto 7790 gjelder sosial hyggekveld og bårebukett.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1991	16 752 060
Tilbakebet. vedr. tomt	-23 700
Kabelanlegg NRK2/TV3	19 726
29 andelser i Sentrum antennelag	14 500
Sum	**16 762 586**

Tomten eies av borettslaget - gnr. 9 og bnr. 178 i Rakkestad kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	344 620	298 671
Sum	**344 620**	**298 671**

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	9 948 105	13 851 896
Årets resultat	514 359	-3 903 791
Egenkapital 31.12.	**10 462 464**	**9 948 105**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte vinduer, dører og garasjeporter
Lånenummer:	**16366875755**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 920 757
Avdrag i perioden:	99 118
Lånesaldo 31.12:	**4 821 639**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	15	199 900	2 998 500
	10	135 623	1 356 230
	4	116 726	466 904

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1991 kr 3 969 230.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	1 501	1 516
Sum	**1 501**	**1 516**

Resultat og balanse med noter for Bygdetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bygdetunet Borettslag

Styreleder	Bjarne Johannessen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Anne Mari Holøs (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Sten Roger Hafstad (sign.)	12.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bygdetunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bygdetunet Borettslag som viser et overskudd på kr 514 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 13. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Rakkestad 22.2.2025

Til styret i Bygdetunveien borettslag
v/Bjarne Johannessen
Sten Roger Hafstad
Anne Mari Holøs

Generalforsamlingen 9.4.25 i Bygdetunveien borettslag

1. Ser styret nødvendigheten av en større container til restavfall? Containeren ved husnr 21 er ofte full flere dager før tømming og lokket står åpent så skjærene drar ut innholdet.

2. Ser styret nødvendigheten av på sommertid å spyle matavfallsbøttene etter tømming? Det har vært masse larver i containeren ved husnr 21, og lukten er forferdelig etter sprukne poser og matrester? (erfaring etter sist sommer)

3. Hvis styret ser nødvendigheten i ovennevnte problemstillinger, så er spørsmålet mitt; Hvorfor har ikke styret gjort noe med det? Hvis styret ikke ser nødvendigheten, så er mitt spørsmål; Hvilke gode grunner har styret til å ikke rette opp i dette?

Med hilsen
Ingjerd Bråthen

Boligopplysninger:

Bygdetunet Borettslag
Bygdetunveien 5 A
1890 RAKKESTAD

Vår ref.: 701/3
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Knut Henry Korum

Organisasjonsnr: 958 381 115 **Andelsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 995**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader - 1	3 573
	Renter	569
	Avdrag	277
Tilleggsytelser:	TV/Internett-avtale	576

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	131 752	Gjeld siste årsoppg.:	132 605
Klient ajourf. lån:	4 684 003,83	Klient gj. s. årsoppg.:	4 714 340

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366875755, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 12.06.2026: 4 684 004
Andel av saldo: 131 752
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ingjerd Bråthen
Adresse: Bygdetunveien 27 B
Postnr/-sted: 1890 RAKKESTAD
Telefon: Mob.: 93229580
E-post: bygdetunet@styreposten.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	132 605	Andre inntekter:	3 548
Annen formue:	81 245	Utgifter:	7 413		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	119 500
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1991		
Gårds/bruksnr:	9/178		
Bygningstype:	Tomannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11210

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	76841278

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.09.1991
Etasje:	1 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Kategori 1

Boligopplysninger:

Bygdetunet Borettslag
Bygdetunveien 5 A
1890 RAKKESTAD

Vår ref.: 701/3
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Knut Henry Korum

Organisasjonsnr: 958 381 115

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

REGULERINGSPLAN FOR BYGDETUNOMRÅDET I RAKKESTAD

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Generelt

1. Det regulerte området er på planen (teknisk etats tegn.nr. 3867 - 97, datert 27.10.97) vist med reguleringsgrense.

2. Området er regulert til følgende formål:

   * Spesialområde bygdemuseum (SP1 og SP2)

   * Kjøreveg

   * Gang-/sykkelveg

   * Parkeringsplass (P1 og P2).

§ 2

Fellesbestemmelser

1. Ubebygde områder skal opparbeides og beplantes slik at det skapes en landskapsmessig helhetlig ramme rundt bebyggelsen i området.

2. Før anleggs - eller byggearbeid igangsettes skal det foreligge en landskapsplan, godkjent av kommunen. Landskapsplanen skal utarbeides av kompetent fagperson og forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før den vedtas av kommunen. Landskapsplanen skal bl.a. inneholde beskrivelse av vegetasjon og beplantning samt markering av område for beitemark/kulturmark.

3. Ved terrenginngrep og bebyggelse skal det tas landskapsmessige hensyn. Alle terrenginngrep skal gjennomføres i tråd med godkjent landskapsplan.

4. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunen. Før kommunen fattter vedtak skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

5. Før anleggs - eller byggearbeid igangsettes skal det foreligge en plan, godkjent av kommunen, som viser framtidig utnyttelse av området m.h.t. plassering og størrelse på bygninger. Før kommunen vedtar planen skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 3

Bygdemuseum

1. Området SP1 og SP2 er avsatt til bebyggelse som på grunn av sin kulturhistoriske verdi skal bevares samt museumsbygg med tilhørende anlegg.

2. Byggemeldinger for samtidige bygg i bevaringsområdet, det være seg plassering av verneverdige bygg eller oppføring av nybygg, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles av kommunal bygningsmyndighet.

3. Nye bygg med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal gis utforming m.h.t. bygningsmessig størrelse, takform, arealbruk, utforming av fasader, samt farger og belysning som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Planer for slike bygg skal forelegges antikvariske myndighet til uttalelse før de vedtas av kommunen.

4. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5. Verneverdige bygninger tillates ikke ombygd, påbygd eller modernisert uten etter godkjenning fra antikvarisk myndighet.

6. Dam i nordre del av området skal bevares.

7. Det etableres dam i søndre del av området.

§ 4

Gang-/sykkelvei

1. Veien opparbeides som felles gang-/sykkelvei med veibredde 2,0 m.
   Veien skal ha grusdekke.

§ 5

Kjørevei

1. Veien opparbeides som adkomstvei i h.t. "Kommunalteknisk vegnorm" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund.

2. Avkjørsler skal godkjennes av kommunen.

§ 6

Parkeringsplass

1. Parkeringsplass for museets behov opparbeides inntil- og på sydsiden av eksisterende parkeringsplass.

2. Rabatter beplantes med treslag som naturlig hører hjemme i området.

Rakkestad, 27.10.97

Egengodkjent av Rakkestad kommunestyre i sak nr. 69/98 den 17.12.1998, i medhold av plan- og bygningsloven av 14 juni nr. 77. 1985 § 27.2.

Rakkestad den 05.08.99

Erik Kultorp
Ordfører

RAKKESTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1890 RAKKESTAD - TLF.: 09/ *22 11 11
FAX.: 09/ 22 26 07

Rakkestad komm.ing.
A.504 J.nr.290/89 KH/ALH
"A-reg-bestem-JCL" T-2

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SKAUTUN - BYGDETUNET - JOHS. C. LIENS GATE I RAKKESTAD.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligformål.

§ 2. I områdene B1, B3, B4, B5, B6 og B7 kan det oppføres bolighus i 1 etasje og 1 1/2 etasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Utbyggingsgrad refererer seg til bebygd areal i henhold til NS 3940.

§ 3. I område B2 kan det oppføres bolighus i 2 etasjer som gruppebebyggelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Utbyggingsgrad refererer seg til bebygd areal i henhold til NS 3940.

§ 4. Husenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan bestemme at hus i en gruppe skal ha samme takvinkel og takform.

§ 5. Garasje kan tilbygges bolighuset eller være frittliggende etter bygningsrådets skjønn. Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer kan om nødvendig plasseres inntil nabogrense innenfor byggeforskriftenes bestemmelser.

§ 6. I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler pr. boligenhet på egen grunn.

§ 7. I området B2 skal det være oppstillingsplass for minst 1 bil pr. boenhet på egen grunn.

Bygdemuseum.

§ 8. Området SP1, SP2 og SP3 er avsatt til bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares samt museumsbygg med tilhørende anlegg.

Friområde.

§ 9. Området F1 gis parkmessig behandling til almenhets bruk.

Fellesbestemmelser.

§ 10. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 13. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rakkestad kommune.

Rakkestad, den 27. januar 1989

Osc. B. Nymo
komm.ing.

Kåre Hanssen
avd.ing.

Godkjent av Rakkestad kommunestyre den 11.05.1989 (sak 056/89) i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 av 14. juni 1985 med endringer av 20. juni 1986.

Rakkestad, 07/06-1989

Erik Kultorp
ordfører.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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:
Bygdetunveien 5 A, 1890 Rakkestad
Gnr. 9, Bnr. 178, andelsnr. 3 i BYGDETUNET BORETTSLAG, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260054

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.
