



**PRIVATMEGLEREN**  
RAKKESTAD

**STORGATA 10**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

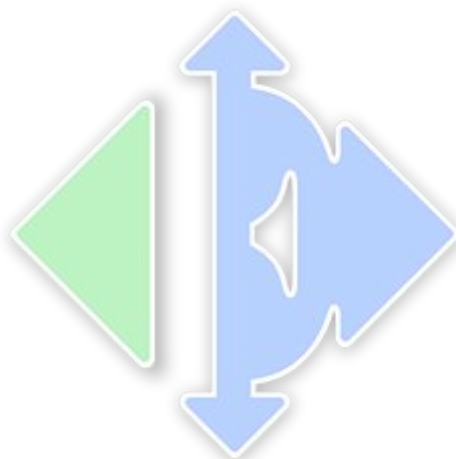
Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



**Leilighet**  
**Storgata 10 (Kjellerleilighet)**  
**1890 RAKKESTAD**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
2	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
6	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
1	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Halvorsen Sikkeland**

Dato: 01/10/2025

Sikkelandsvæien 168

Ise 1730

90103072

olav@bmtms.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	AS Triangelgården
Seksjonsnummer:	Ikke opplyst
Festenummer:	
Andelsnummer:	Ikke opplyst
Byggeår:	1939 i følge selger. År 1885, eiendom registrert for første gang i matrikkelen. Bygget er oppført før 1964 som er første tilgjengelig flyfoto på norgebilder.no
Tomt:	885 m <sup>2</sup>
Kommune:	3120 - Rakkestad

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andreas Aanonsen hos Privatmegleren Rakkestad på vegne av AS Triangelgården
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Fullt utbygd tomteomkranset av gater og tilliggende bygninger. Felles gårdsrom i midten av bygget med tilgang til gårdsrommet fra gateplan i Møllergata. Kjeller under hele bygget med blant annet denne leiligheten, to andre seksjoner, boder, fellesareal og tekniske rom.

## OM BYGGEMETODEN:

Ukjent konstruksjon og byggeår. Bygget er forblendet med teglstein, med grunnmur i antatt betong. Boenhet er renoverert i senere tid, med påføring av grunnmur innvendig som er isolert, antatt i 2014/2015, da merking på vinduer viser dette.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår renoverert og i god teknisk stand, med unntak av bod ved entre/gang. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av renovering og tettesjikt på bad. Det må rettes oppmerksomhet mot sprukket flis og mulig bevegelse i grunnmur/vegg i dusjhjørne på bad, løsninger med sikringsskap og rør-i-rør skap for frisørsalong, samt løsninger på bod/teknisk rom knyttet til VVB og rør-i-rør system. Det må også påpekes at det må rettes oppmerksomhet på at enheten ikke er bekreftet godkjent og det må avklares med myndighetene om det er registrert som boenhet.

Se for øvrig detaljert beskrivelse av tilstandsgrader på de forskjellige bygningsdelene.

**ANNET:****OPPVARMING**

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner

**BRANNSIKKERHET**

- Det er plassert håndslukker i bod/teknisk rom, fra 2013. Bør skiftes da den er over 10 år gammel.
- Det er plassert håndslukker i bod ved entre/gang, fra 1995. Bør skiftes da den er over 10 år gammel og sikkerhetssplint ikke er festet.
- 1 brannvarsler plassert i stue/kjøkken.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER**

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****1.ETG**

- Vegger med ubehandlede sponplater, flis, malt trepanel, malt tapet, panelplater, tapet
- Tak med panelbord, malt betong,
- Gulv med flis, laminat

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE**

- År 2025. Det er fremvist utarbeidet seksjoneringsstegning for hele bygget. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne er godkjent hos kommunen.

**OPPLYSNINGER GITT AV EIER**

- Det er ikke gitt opplysninger om eiendommen av eier.

**FELLESKOSTNADER:**

- Det er ikke mottatt informasjon om det er felleskostnader, oversikt over hva felleskostnadene eventuelt dekker, eller hvor mye felleskostnadene er på inneværende måned. Det er heller ikke mottatt informasjon om kommunale avgifter.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjellerleilighet, K0101	99				65	34
SUM BYGNING	99					
SUM BRA	99					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1.ETG  
 - Gang/entre, bod, stue/kjøkken, bad, soverom og bod/teknisk rom.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

- Bruken av boenhet er delt opp etter hvordan det så ut på befaringsdagen. Som S-rom inngår bod ved entre/gang og bod/teknisk rom mellom fellesareal i kjeller og stue.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

- Frisørsalong i 1. etg har et sikringskap og et rør-i-rør skap for vann i boenheten. Rør-i-rør skap på soverom og sikringskap i bod ved gang/entre.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet og regn, bolig bebodd og normalt møblert.

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Olav Halvorsen Sikkeland

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Halvorsen Sikkeland**

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 15 års erfaring i fra byggebransjen.

01/10/2025

Olav Halvorsen Sikkeland

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Våtrom antatt fra omkring 2014/2015, som resten av boenhet. Teknisk forskrift fra 2010 er benyttet ved vurderingen.

**OVERFLATER**

- Vegger har flis
- Himling har panelbord

**VENTILERING**

- Mekaniske vifte med avkast ut. Holder ark ved test.
- Overstrømmingsspalte under dør til stue/kjøkken.

**INNREDNING**

- Benkeskap med skuffer og vask med ett-greps blandebatteri.
- Speil over vask med lys.
- Vegghengt skap
- Dusjhjørne med glassdører
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:****OVERFLATER**

- Sprekk og bom (hulrom) i en flis i dusjhjørne og sprekker i fuger i samme området. Antatt bevegelse i grunnmur som årsak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om membran er skadet. Skade på membran kan bety at våtrommet er utett i dusjhjørne og fuktskader ut i konstruksjon og tilliggende rom kan skje.
- Misfarging av mykfuge og gulv i dusjhjørne. Vask og rens av mykfuge anbefales.

**VENTILERING**

- Overstrømmingsspalte under dør til er noe smal. 5 mm på det meste. Vifte vil jobbe hardere for å ta fuktig luft ut av rommet og luftskiftet kan være svakt. Anbefaler tiltak for å etablere større spalte.

**INNREDNING**

- Speil over vask har et lys som ikke fungerer.
- Bunnlist på glassdører til dusjhjørne har begynt å gå i stykker.
- Fuktskade på skrog til benkeskap med vask.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Våtrom antatt fra omkring 2014/2015, som resten av boenhet. Teknisk forskrift fra 2010 er benyttet ved vurderingen.

#### OVERFLATER

- Gulv har flis

#### FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL

- Gulv i dusjhjørne er nedsenket mer enn 10 mm og har fall på mer enn 1:50 til sluk.
- Gulv har ledende fall mot sluk fra plasser det kan oppstå vannlekkasje.
- Terskeler er ikke mulig å kontrollere, da de ikke lar seg demontere uten destruktive tiltak.
- Det er 40 mm høydeforskjell mellom gulvnivå ved laveste terskel til topp slukrist.

#### Merknader:

##### OVERFLATER

- Det observeres hulrom under enkelte fliser, men ingen løse fliser. Antatt svak dekning av flislim på enkelte fliser er årsak. Risiko for at fliser kan løsne.
- Det er saltutslag i enkelte fuger på gulv nærme dusjhjørne. Antatt fuktig flislim, da varmekabler var skrudd av på befaring og gulv da ikke har tørket ut etter siste bruk.

### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtrom antatt fra omkring 2014/2015, som resten av boenhet. Teknisk forskrift fra 2010 er benyttet ved vurderingen.

#### SLUK OG MEMBRAN

- Sluk i plast, plassert i dusjhjørne. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i sluk.
- Det er kun mulig å kontrollere membran i sluket.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon over tettesjikt.

#### FUKTMÅLING OG HULLBORING

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

#### Merknader:

##### SLUK OG MEMBRAN

- Det er ikke fremvist dokumentasjon over tettesjikt våtrommet. I henhold til NS 3600 skal dette dokumenteres på våtrom bygget etter 2010.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

**OVERFLATER**

- Vegger har panelplater.
- Flis på vegg over benk.
- Himling har panelbord.
- Gulv har flis.

**FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER**

- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

**VENTILERING**

- Ventilator holder ark på laveste hastighet. Avkast ut.

**INNREDNING**

- Nyere innredning med slette fronter.
- Benkeplate i laminat med nedsenket kum med ett-greps blandebatteri og nedsenket koketopp.
- Nisje med frittstående kjøleskap.
- Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

**Merknader:****OVERFLATER**

- Noe misfarging i fuger på gulv. Antatt årsak er søl.

**FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER**

- Fuktsøk ligger i øvre sjikt av tørr sone, svært nærme forhøyede verdier. Da dette er kjellerleilighet med gulv mot grunnen av eldre dato kan det være svak isolering og manglende fuktsperre i gulvet. Gulvvarme i enhet var slått av på befaring, noe som kan gjøre at fuktvandring opp i gulvet øker om det er svak isolering og manglende fuktsperre.

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Kjellerleilighet, antatt renoverert i 2014/2015.

**ROM**

- Entre/gang, bod, stue, soverom, bod/teknisk rom

**OVERFLATER**

- Vegger med ubehandlede sponplater, malt trepanel, malt tapet, panelplater, tapet
- Tak med panelbord, malt betong,
- Gulv med flis, laminat

**GJENNOMGÅENDE INSTALLASJON MOT KALD SONE**

- Ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

**HULLBORING OG FUKTMÅLING**

- Det ble boret 73mm hull i påforet, isolert vegg mot grunnmur i sørøstre hjørne i stue/kjøkken, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i påforet, isolert vegg mot grunnmur i sørøstre hjørne i stue/kjøkken, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

**Merknader:****ROM**

- Bod ved entre/gang har behov for rehabilitering, da det fremstår som at det ikke er fullført.

**OVERFLATER**

- Det observeres bom (hulrom) under enkelte fliser i flere rom. Ingen løse, men risiko for at fliser kan løsne over tid.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

#### VINDUER

- PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014.

#### YTTERDØRER

- Ytterdør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 2014.

- Eldre tett dør i malt treverk med malte trekarmer mot fellesgang i kjeller ut fra bod.

Alle dører og vinduer er funksjonstestet.

#### Merknader:

##### GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER

- Ytterdør lukker ikke skikkelig. Bør justeres.

- Flere vinduer lar seg ikke åpne fullt, da persienner henger i veien på innside. Det anbefales tiltak for å endre på markisenes plassering.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Offentlig vann og avløp.

#### INNVENDIGE VANNRØR

- Stoppekran plassert i fellesgang i kjeller utenfor bod. Funksjonstestet og i orden.

- Vannrør i kobber og rør-i-rør system.

#### INNVENDIGE AVLØPSRØR

- Avløpsrør i plast, av dem som er synlige. Stort sett skjult anlegg.

- Lufting antatt opp over tak. Ikke bekreftet.

- Staking via sluk, wc og avløp til vasker.

#### WC

- Gulvstående toalett på bad.

**Merknader:****INNVENDIGE VANNRØR**

- Rør-i-rør skap for enheten er plassert i bod/teknisk rom uten sluk. Sikret med vannstoppeventil, men lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Risiko for lokale vannskader ved lekkasje. Anbefaler tiltak i samarbeid med rørlegger for å få en bedre løsning.

- Det er rør-i-rør skap for vann til frisørsalong i 1.etg plassert på soverom på bad. Sikret med vannstoppeventil, men lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for vannskader på gulv og nedre del av vegg i soverom ved lekkasje. Anbefaler å få gjort om løsningen.

- Det er manglende termisk isolasjon på vannrør i kobber i bod/teknisk rom. Risiko for kondens og vandryp fra rør som kan forårsake vannskade. Anbefaler å få termisk isolasjon på vannrør i kobber.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1985

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VVB fra 1985 på 200 L plassert i bod. Delvis lekkasjesikret med følebånd for vannstoppeventil på gulv, men ikke rundt hele bereder.

**Merknader:**

- VVB bør lekkasjesikres tilstrekkelig. Bør gjøres tiltak i samarbeid med tiltak for lekkasje vann for rør-i-rørskap plassert i samme rom. Se punkt 6.1

- VVB er over 20 år og teknisk levetid er utgått. Anbefales skiftet.

**TG 3** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

**VENTILASJON**

Veggventiler og åpningsbare vinduer.

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Vurdert under punkt 1.1.1 og 2.1.

**Merknader:****VENTILASJON**

- Det er kun veggventil på soverom ved bad. Kun åpningsbare vinduer ellers. I henhold til NS 3600, settes det TG 3 på rom for varig opphold under terreng når det kun er åpningsbare vinduer. Anbefaler å montere lufteventil i alle rom for varig opphold.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i fellesgang innenfor bod/teknisk rom med 9 kurser med automatsikringer, inkludert hovedbryter. Måler står i teknisk rom i kjeller under del av bygget vendt mot Storgata.

## FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18

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

## INNHEMTET FRA DLE v/ Rakkestad Energi

- Det er forespurt om resultat av siste tilsyn. Rapport vil bli oppdatert når svar foreligger.

## SAMSVARERKLÆRINGER

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

---

### **Merknader:**

Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da det ikke foreligger samsvarserklæringer over arbeidet på det elektriske anlegget.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**Tilleggsopplysninger:****EGENERKLÆRINGSSKJEMA**

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

**TEGNINGER/FERDIGATTEST**

- Det er kun fremvist seksjoneringstegninger, men det er ikke noe fremvist noen dokumentasjon på at disse er godkjente. Bruken av rommene er vurdert ut fra seksjoneringstegningen som er fremvist. Det er oppført i matrikkelen at det er 13 boenheter i bygget. Dette stemmer overens med antall boenheter på mottatt seksjoneringstegning, og stemmer overens med antall boenheter i etasjene oppover i bygget, men det er ikke oppført i matrikkelen at det er boenhet i kjeller. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare lovlighet på boenheten i kjeller, det kan påløpe kostnader til prosjektering, ombygging og søknad til kommunen om boligen ikke er godkjent.

- Det er ikke fremvist ferdigattester for bygget. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.

**LOVLIGHET**

- Åpningsmål på vindu, soverom ved bad (46,5 cm x 56 cm) x 2. Vinduer er for små i forhold til krav til lysinnslipp på 10% av BRA i rommet satt i NS 3600. Vinduene på soverom lar seg ikke åpne helt, da persienner henger i veien for full åpning av vindusblad. Anbefaler å få montert større vindu eller flere vinduer for å møte krav til lysinnslipp.

- Rømningsveier ut av boenheten er ivaretatt via ytterdør og fellesgang utenfor teknisk rom/bod.

- Dør ut i fellesgang i kjeller er ikke brannklassifisert. Dette er å anse som et skille mellom to brannceller og skal ha klassifisert dør på minimum EI 30.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling****OVERFLATER**

- Sprekk i en flis i dusjhjørne og sprekker i fuger i samme området. Antatt bevegelse i grunnmur som årsak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om membran er skadet. Skade på membran kan bety at våtrommet er utett i dusjhjørne og fuktskader ut i konstruksjon og tiliggende rom kan skje.

- Misfarging av mykfuge og gulv i dusjhjørne. Vask og rens av mykfuge anbefales.

**VENTILERING**

- Overstrømningsspalte under dør til er noe smal. 5 mm på det meste. Vifte vil jobbe hardere for å ta fuktig luft ut av rommet og luftskiftet kan være svakt. Anbefaler tiltak for å etablere større spalte.

**INNREDNING**

- Speil over vask har et lys som ikke fungerer.

- Bunnlist på glassdører til dusjhjørne har begynt å gå i stykker.

- Fuktskade på skrog til benkeskap med vask.

**1.1.2 Bad Overflate gulv****OVERFLATER**

- Det observeres hulrom under enkelte fliser, men ingen løse fliser. Antatt svak dekning av flislim på enkelte fliser er årsak. Risiko for at fliser kan løsne.

- Det er saltutslag i enkelte fuger på gulv nærme dusjhjørne. Antatt fuktig flislim, da varmekabler var skrudd av på befarings og gulv da ikke har tørket ut etter siste bruk.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk****SLUK OG MEMBRAN**

- Det er ikke fremvist dokumentasjon over tettesjikt våtrommet. I henhold til NS 3600 skal dette dokumenteres på våtrom bygget etter 2010.

### 3.1 Andre rom

#### ROM

- Bod ved entre/gang har behov for rehabilitering, da det fremstår som at det ikke er fullført.

#### OVERFLATER

- Det observeres bom (hulrom) under enkelte fliser i flere rom. Ingen løse, men risiko for at fliser kan løsne over tid.

### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

#### INNVENDIGE VANNRØR

- Rør-i-rør skap for enheten er plassert i bod/teknisk rom uten sluk. Sikret med vannstoppeventil, men lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Risiko for lokale vannskader ved lekkasje. anbefaler tiltak i samarbeid med rørlegger for å få en bedre løsning.
- Det er rør-i-rør skap for vann til frisørsalong i 1.etg plassert på soverom på bad. Sikret med vannstoppeventil, men lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for vannskader på gulv og nedre del av vegg i soverom ved lekkasje. anbefaler å få gjort om løsningen.
- Det er manglende termisk isolasjon på vannrør i kobber i bod/teknisk rom. Risiko for kondens og vandryp fra rør som kan forårsake vannskade. anbefaler å få termisk isolasjon på vannrør i kobber.

### 6.2 Varmtvannsbereder

- VVB bør lekkasjesikres tilstrekkelig. Bør gjøres tiltak i samarbeid med tiltak for lekkasje vann for rør-i-rørskap plassert i samme rom. Se punkt 6.1
- VVB er over 20 år og teknisk levetid er utgått. anbefales skiftet.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

### 6.3 Ventilasjon

#### VENTILASJON

- Det er kun veggventil på soverom ved bad. Kun åpningsbare vinduer ellers. I henhold til NS 3600, settes det TG 3 på rom for varig opphold under terreng når det kun er åpningsbare vinduer. anbefaler å montere lufteventil i alle rom for varig opphold.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

# VEDTEKTER

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

tilknyttet Halden Boligbyggelag, vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.08.25

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Halden kommune.

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

### 1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

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

### 1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

### **3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr**

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

## **4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

#### **4-3 Enerett til fellesarealer**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

- kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegg

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

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

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

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

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

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

## **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## PRIVATMEGLEREN

<u>Oppdragsnr.</u>	<u>Ansvarlig megler</u>	<u>Telefon</u>	<u>Vår dato</u>
192250079	Bent Cato Kirkeng	+47 99 72 70 69	15.09.2025

### Salg av andel/ Kjellerleilighet.

<b>Adresse:</b>	Storgata 10, 1890 RAKKESTAD
<b>Hjemmelshaver(e):</b>	Rakkestad Gårdsinvest AS
<b>Eiendom:</b>	gnr. 7, bnr. 3 i Rakkestad

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad
- Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode
- Borettslagets vedtekter og husordensregler
- Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold borettslaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser andelseier måtte ha til borettslaget, og vi tar kontakt med Dem når andelen er solgt, for styrets godkjenning av ny andelseier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen  
for PrivatMegleren Rakkestad

Andreas Aanonsen  
Eiendomsmegler MNEF



**PRIVATMEGLEREN**

Mobil: +47 99 12 97 62

E-post: andreas.aanonsen@privatmegleren.no



## PRIVATMEGLEREN

### OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 7, bnr. 3 i Rakkestad  
Adresse: Storgata 10, 1890 RAKKESTAD  
Onr. 192250079

#### Andelsinformasjon

Andelsbrev \_\_\_\_\_ Nr 6 Pålydende kr 5 000

Partialobl \_\_\_\_\_ Nr \_\_\_\_\_ Pålydende kr \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_  
Rakkestad  
Gårdsinvest AS

Besitter av adk.dok \_\_\_\_\_

Forsikret i Utbygger Polisenr \_\_\_\_\_ Forfall \_\_\_\_\_ Betalt \_\_\_\_\_

Noterte heftelser m/prioritet: \_\_\_\_\_

#### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5 269,\* Utestående : 0 pr. \_\_\_\_\_

Felleskostnader inkluderer \_\_\_\_\_  
TV/Bredbånd, forsikring, kom. avgifter, eiendomsskatt  
forretningsførsel, løpende vedlikehold mm

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>5 269,-</u>

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med [Avtale vil bli inngått med Borettslagenes Sikringsordning AS](#) så fort borettslaget er stiftet og i alle andelene er solgt.

Avtalens utløpsdato: \_\_\_\_\_ Oppsigelsesvilkår: \_\_\_\_\_

Andel felles gjeld kr. 0 pr \_\_\_\_\_

Långiver / lånenr. \_\_\_\_\_

Lånets totale saldo \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Lånetype \_\_\_\_\_ Antall terminer årlig : \_\_\_\_\_

Årlig rentesats \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_



## PRIVATMEGLEREN

Dato siste termin \_\_\_\_\_

Andel formue kr. 5 000,- pr \_\_\_\_\_

Ligningsverdi år \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Andel fradr.berettigede utgifter kr. \_\_\_\_\_ Er event. fellesobligasjon tinglyst? \_\_\_\_\_

### Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:  
Borettslaget er under stiftelse og budsjettet som er lagt er ett estimert budsjett. Endringer i felleskostnader kan forekomme når borettslaget har kommet i drift.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Ikke fellesgjeld
Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer?	Ja. Tilknyttet Halden Boligbyggelag
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, men vilkår og må søke.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Uspesifisert parkering, snakk med utbygger.

### Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	Ikke 1. gangs-salg
Medlemsgebyr	Kr	Innmelding i boligbyggelaget kr 500,- via Halden boligbyggelag sine hjemmesider



## PRIVATMEGLEREN

Utllysning av forkjøpsrett

ikke ved 1. gangs-salg

Innhenting av opplysninger

Kr

Kontonummer for gebyrer:

### Styreleder i borettslaget

Navn:

Vidar Sølvsrudt

Adresse:

Pareliusveien 14E

1177 OSLO

91522597

Telefon:

-

Fax:

vidar.solvsrudt@online.no

E-post:

Send svar til:

[bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no](mailto:bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no)

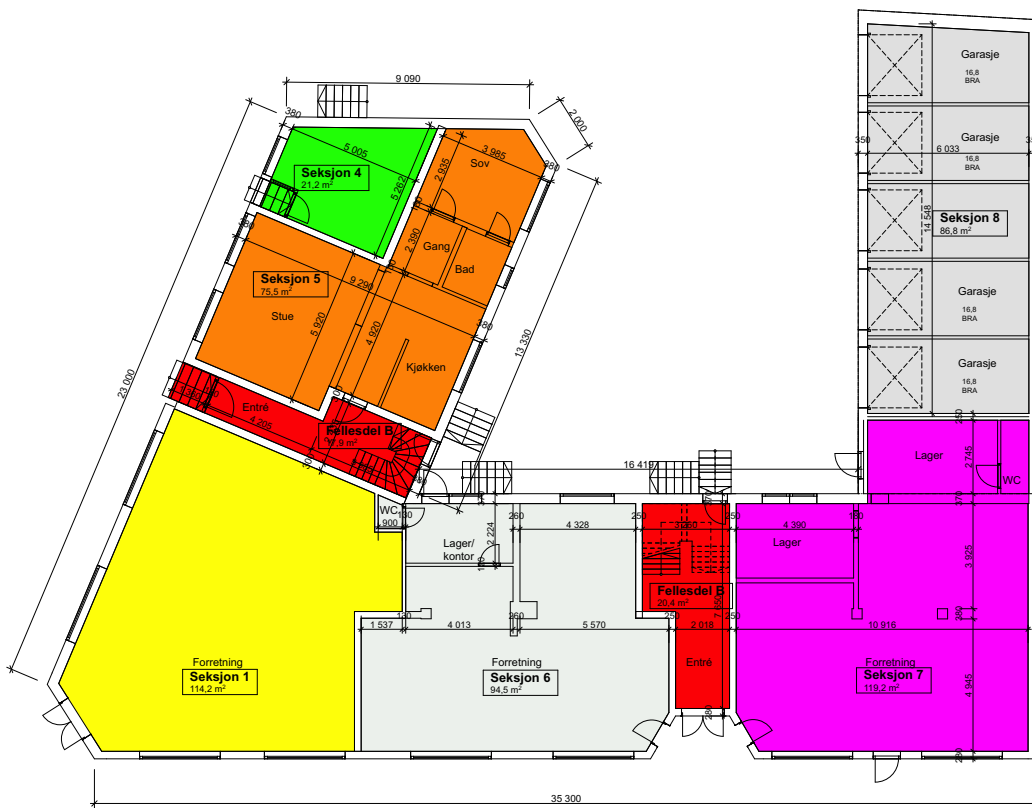
Dato og sted: 16.09/ Halden

Halden Boligbyggelag ved Anne Wahlstrøm  
Forretningsførers stempel/underskrift



03 Arealfordeling

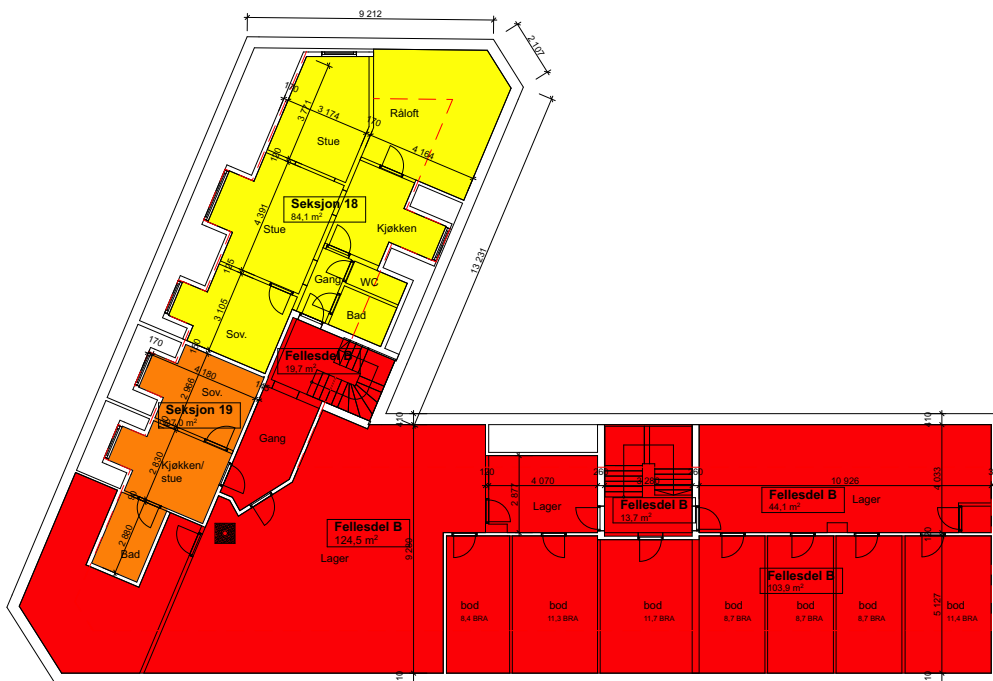
Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
<b>1. etasje</b>				
		Fellesdel B	1	20,44
		Fellesdel B	1	17,86
		Seksjon 1	1	114,20
		Seksjon 4	1	21,21
		Seksjon 5	1	75,47
		Seksjon 6	1	94,49
		Seksjon 7	1	119,15
		Seksjon 8	1	86,79
		<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>549,60 m<sup>2</sup></b>



Prosjekt: <b>Storgata 10 - Seksjonering</b>		Arbeidsnummer:
Plan: 1	Etasje: 1	GH / FAS
Eier: Rakkestad Gårdsinvest AS		Bygghet/Prosjekt: 73
Prosjektleder: Håheim Prosjekt AS		Dato: 27.08.25
Prosjektleder: Håheim Prosjekt AS		Skala: 1:100
Tegnning: Plan 1, etasje		Revisjon: 0





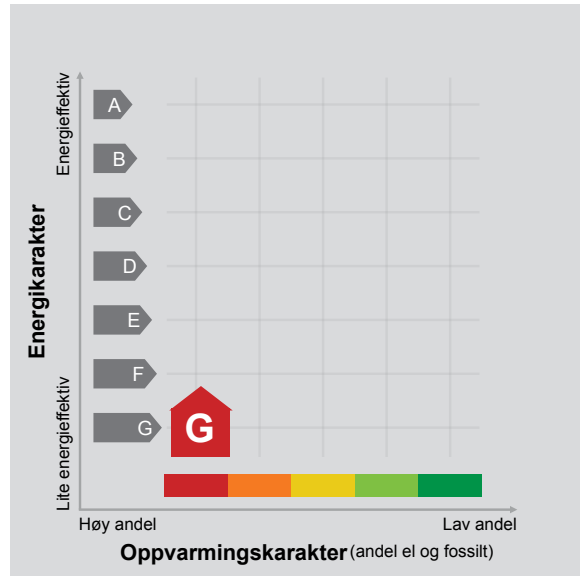


03 Arealfordeling				
Etasje	Symbol	Romnavn	Antall	Areal gulv
<b>Loft</b>				
		Fellesdel B	1	13,66
		Fellesdel B	1	103,92
		Fellesdel B	1	124,49
		Fellesdel B	1	19,70
		Fellesdel B	1	44,06
		Seksjon 18	1	84,07
		Seksjon 19	1	26,98
			<b>7</b>	<b>416,89 m²</b>
Areal hele bygget			<b>40</b>	<b>2 430,46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

Prosjekt:		Areal oppsett:	
<b>Storgata 10 - Seksjonering</b>		Prosjekt:	GH FAS
Fase:		Oppdragsnr.:	73
Raskstad Gårdsinvest AS		Oppdragsleder:	
Fellesdelene 1&2		1177 Oslo	
Prosjektleder:		Dato:	
Håheim Prosjekt AS		27.08.25	
Fellesdelene 1		Målestokk:	
1:100		1:100	
Tegnning:		Revisjon:	
Plan Loft		0	

# ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 10
Postnummer	1890
Sted	RAKKESTAD
Kommunenavn	Rakkestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147637187
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173970
Dato	29.09.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1923
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	99
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

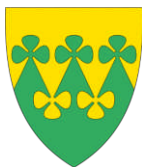
## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



# Rakkestad kommune

**Adresse:** Postboks 264, 1891 Rakkestad

**Telefon:** 69 22 55 00

Utskriftsdato: 19.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rakkestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3120	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Storgata 10, 1890 RAKKESTAD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202301
<b>Navn</b>	Kommuneplanenes arealdel 2025-2037
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20160002
<b>Navn</b>	SENTRUM, Rakkestad kommune
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.09.2016

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/31/sentrumsplan%2026_4_2018.pdf">https://www.arealplaner.no/3120/dokumenter/31/sentrumsplan%2026_4_2018.pdf</a>
---------------------	---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	470 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H570_10
	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø

<b>Delareal</b>	856 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Sentrumsformål

<b>Delareal</b>	29 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fortau
<b>Feltnavn</b>	o_



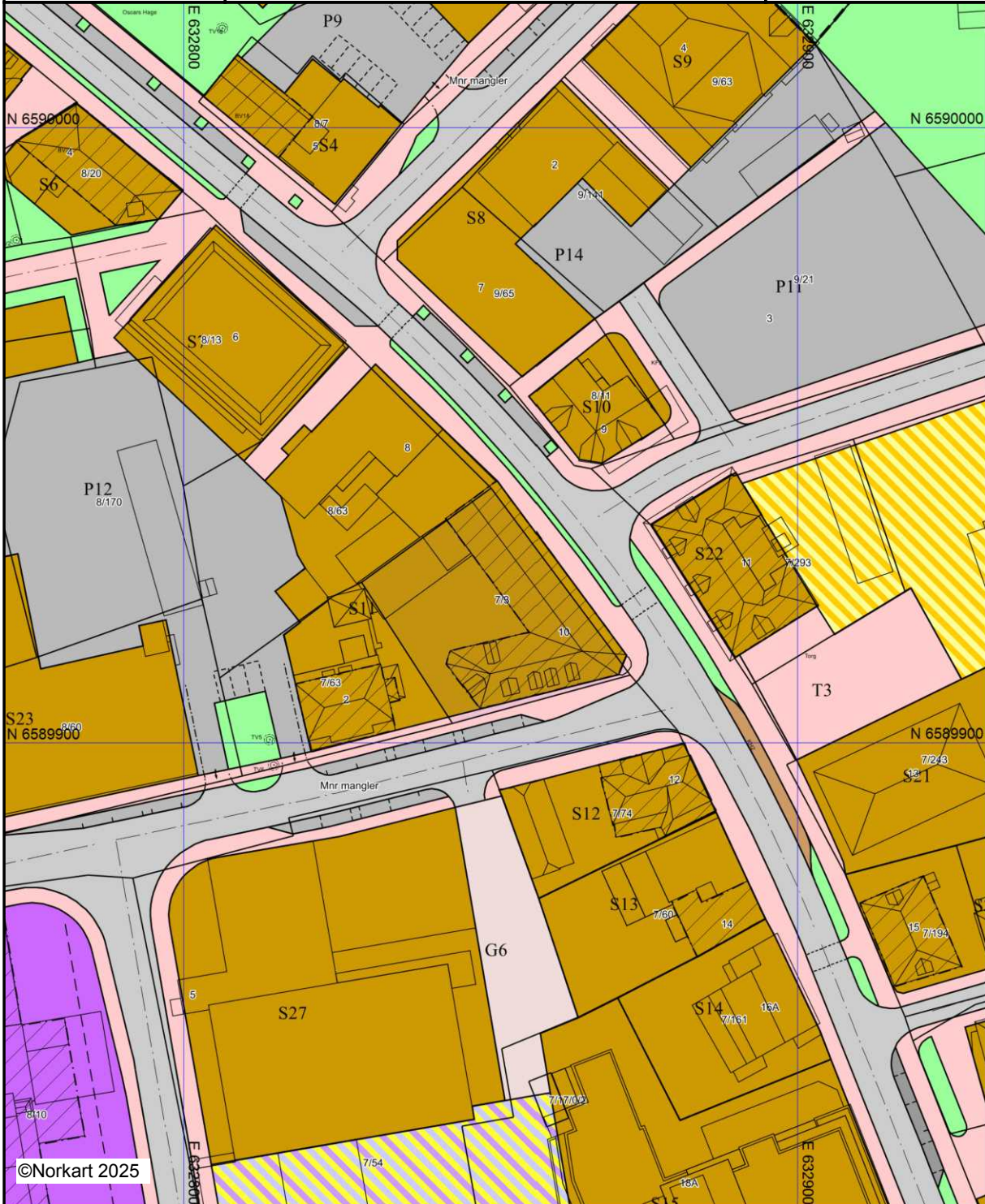
Rakkestad kommune

# Reguleringsplankart

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



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

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

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ved forsamlingen møtte: 1)

Kommuneforstander P. H. Nybo, Tekniker Helge Hansen og  
disponent David Brøderson.

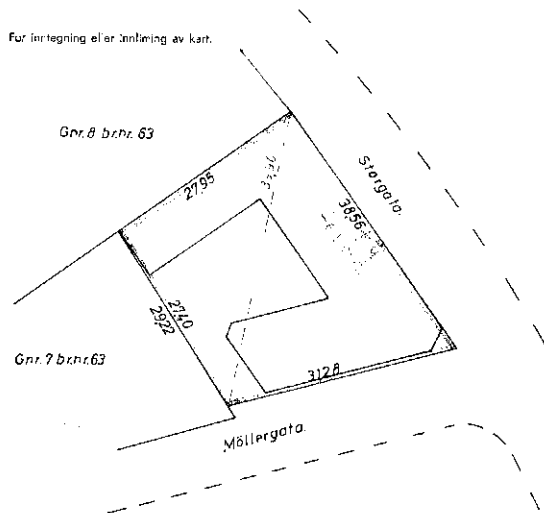
Forbuden hadde på forhånd angitt seg ønske å deltagere.  
Grensene for eiendommen fremgås av kartet på neste side.  
I tosteus hjørner er det slått ned stålbeiler.

Kommuneforstander P. H. Nybo, 14. Februar 1977.

*David Brøderson*  
Disponent

*Helge Hansen*  
Tekniker

For inntegning eller innføring av kart.



Mål: 1/500  
Areal: 945m<sup>2</sup>

1) Her fores nevnt og ikke betegnelse ved, alle navn og tall som måles, måles opplysninger som er for-  
skriftet og riktig, men ikke måles. Tallet videre redigert av administratoren. En bør ønske å undersøke og  
være som har påvirket eller andre personer, hvilke dokumenter det er krevd til o.l. Videre kan det være gjen-  
budskeles med arealbyggerne. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelse.

I samsvær med lov om skylddeling av 20. august 1969\* ble det også holdt

**SKYLDELINGSFORRETNING 1)**

for å løse opp skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal zoneris til

Skyldet for den fraktilte del ble bestemt til 2)

Hovedbøtes gjensvarende skyld utgjør

Den fraktilte del er gitt bruksnavnet

Vejkvarner st. vi har utført forretningen etter beste skik og overbevisning, for de 2 skylddelings-  
bøtes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

**Påtegninger: 3)**

Forretningen sendes i to eksemplarer til kommunestyret i  
Trondheim kommune.  
Klart forretningen ble ett eksemplar av dokumentene  
tiltatt som del i boken.

Formannskapet i Trondheim, 14. febr. 1970.

*[Handwritten signature]*  
Hsc. J. Nyse  
Bygningsetaten

**AVSKILT AV FORRETTNINGEN**

FOR SKYLDELINGSFORRETTNING NR. 20 -

TRONDHEIM KOMMUNE - 10. JUNI 1970

SOM NR. 4094 - 1970

FØRT INN I GRENSE OG BRUKSNAVNET.

HERFØRES ARBEIDET MED GRENSE OG

ARBEIDET

*[Handwritten signature]*

1) Hvis det viske de ikke ligger i delingen og slik del forsetningen godkjennes av landbruksmynd.  
2) Forretningen kan gjenkjennes ved å se på kartet og på skylddelingsbøten. Kan det ikke være sendt forsetningen  
demonstrert i den 3. måned fra forsetningens forsetning.  
3) Hvis bygningsetaten godkjennes av delingen, er arkivet til Videre forsetning. Her føres også rettelser og klage-  
forsetning.

Titel på av påtegning  
Dato: 14. febr. 1970  
Til: Hensiktsvernebet  
Pantebok: 1/20

Pr. koll  
J. nr.  
L. nr.

Bakkostad  
kommune

Bakkostad Komm., Ing. J. nr. 19015/70 BH/111.

14. febr. 1970

**MÅLEBREV**

utstedt av oppmålingsseten i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over  
Parsell av Bakkostad (eiend. navn, gr. nr. 7, br. nr. 3)

Parsellen er gitt nr. nr. 1/25 (følles ut av ting ynningsnummeret)  
Trondheim kommune 1/25

Parsellen er også betegnet gale/vet nr. (følles ut av oppmålingsseten)

A-15 den 14. febr. ble det i medhold av kapittel V i Bygningsslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over  
stedsnummer 14094 som skal overføres til Trondheim  
kommune 1/25.

Forretningen er forlagt av Trondheim kommune 1/25 v/ bygningsetaten.

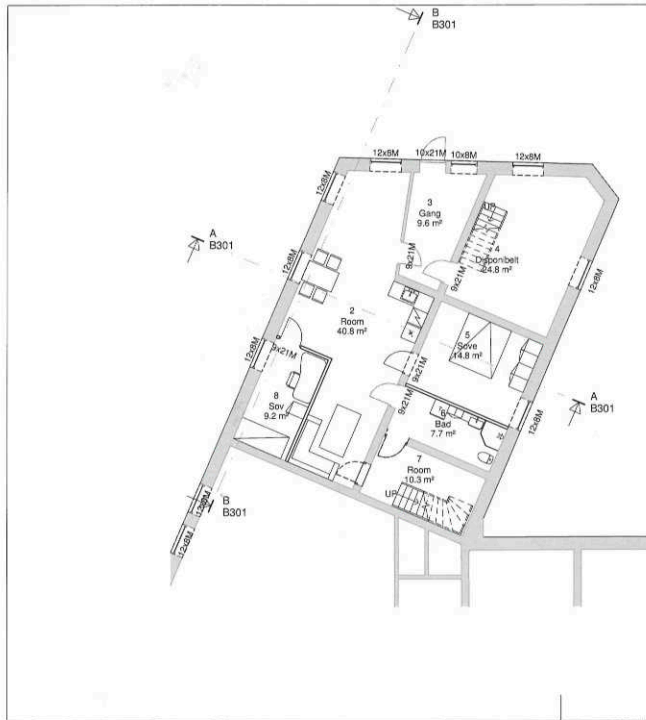
som har grunnboksnummer til stedsnummer.

Forretningen ble administrert av kommunestyret i Bakkostad.

forsetning: Helge Hagen ved kommunestyrets kontor  
i Trondheim i Bakkostad.

8. 10. 1969. 1969. 1969. 1969.





Konsultent: Byggkonsultent Håkon Stubberud AS	
ARK: RB: RF: PREFAB: BRANN: GEO: OPPMÅLNING:	
Revisjonen gjelder	
SIGN	DATE   REV.
TL TAKSVAVOR: <b>RSH Eiendom</b> Kraugerud, 1890 Rakkestad E-post: an-holms@online.no TLF: 91310250	
HOVEDENTREPRENØR:	
PROSJEKTLEDER: <b>Endring av Seksjon</b>	
TYPE TEIENING: <b>Plan</b>	
BYGGGJESSE: <b>Storgata 10, 1890 RAKKESTAD</b>	
GMR: 7	BNR: 3
PROSJEKT: 1635	
TEIENET AV: JW	KONTROLL: HS
DATE: 06.02.2014	
MÅLSTOKK: 1 : 100 A3	TEIEN NR: B101
Byggkonsultent Håkon Stubberud AS Storgata 3, 1390 Trondheim tlf: 93220280 / mobil: 937 94 727 post: hst@byggekonsultent.no Org.nr: NO 286 911 348 MVA	

Autodesk Revit



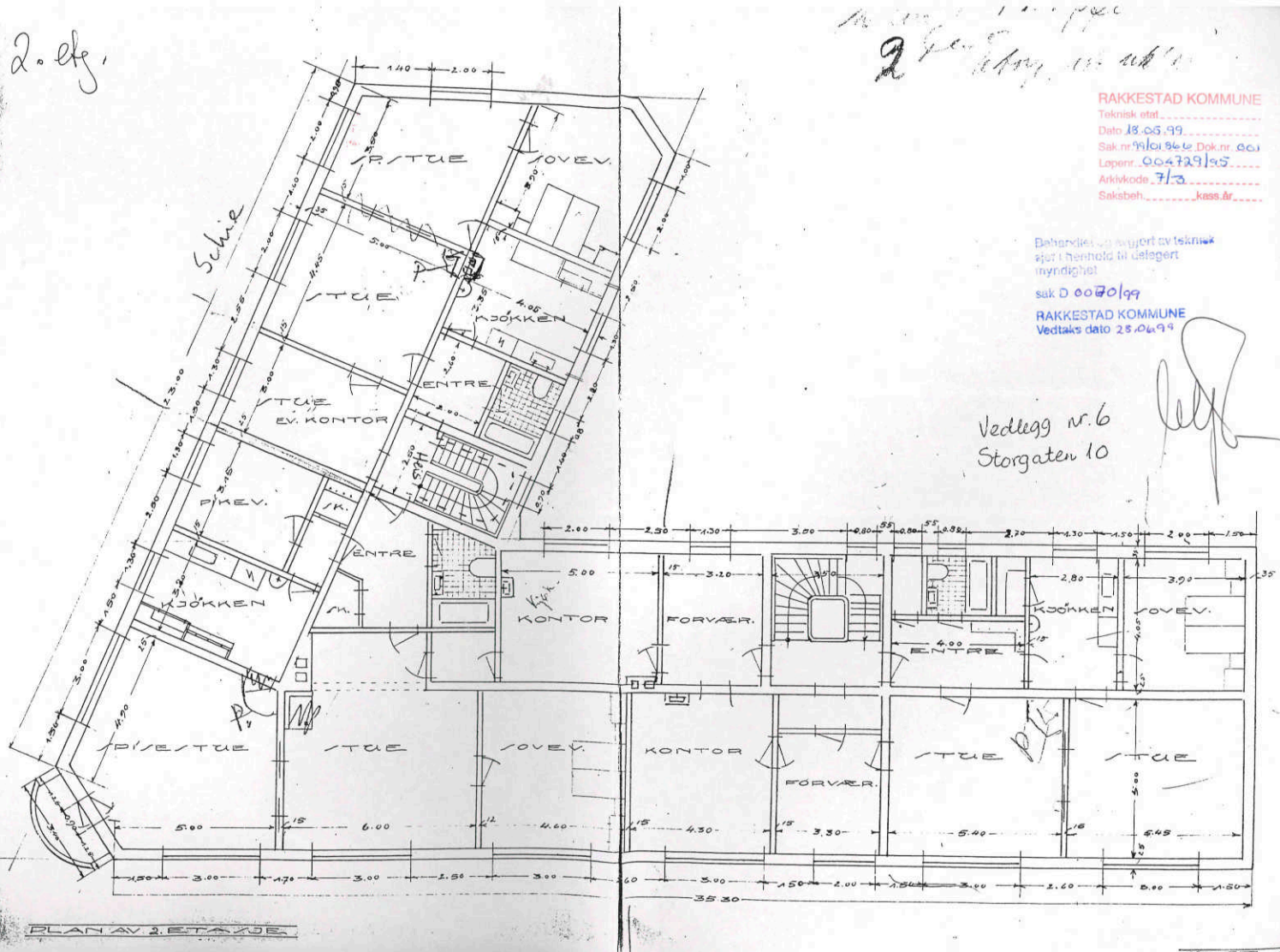
2. etg.

2. etg. 10. utb.

RAKKESTAD KOMMUNE  
 Teknisk etat.  
 Dato 18.05.99  
 Sak nr. 9101/96-6, Dok. nr. 001  
 Løpnr. 004729/95  
 Arkivkode 7/3  
 Saksbeh. \_\_\_\_\_, kass. år \_\_\_\_\_

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

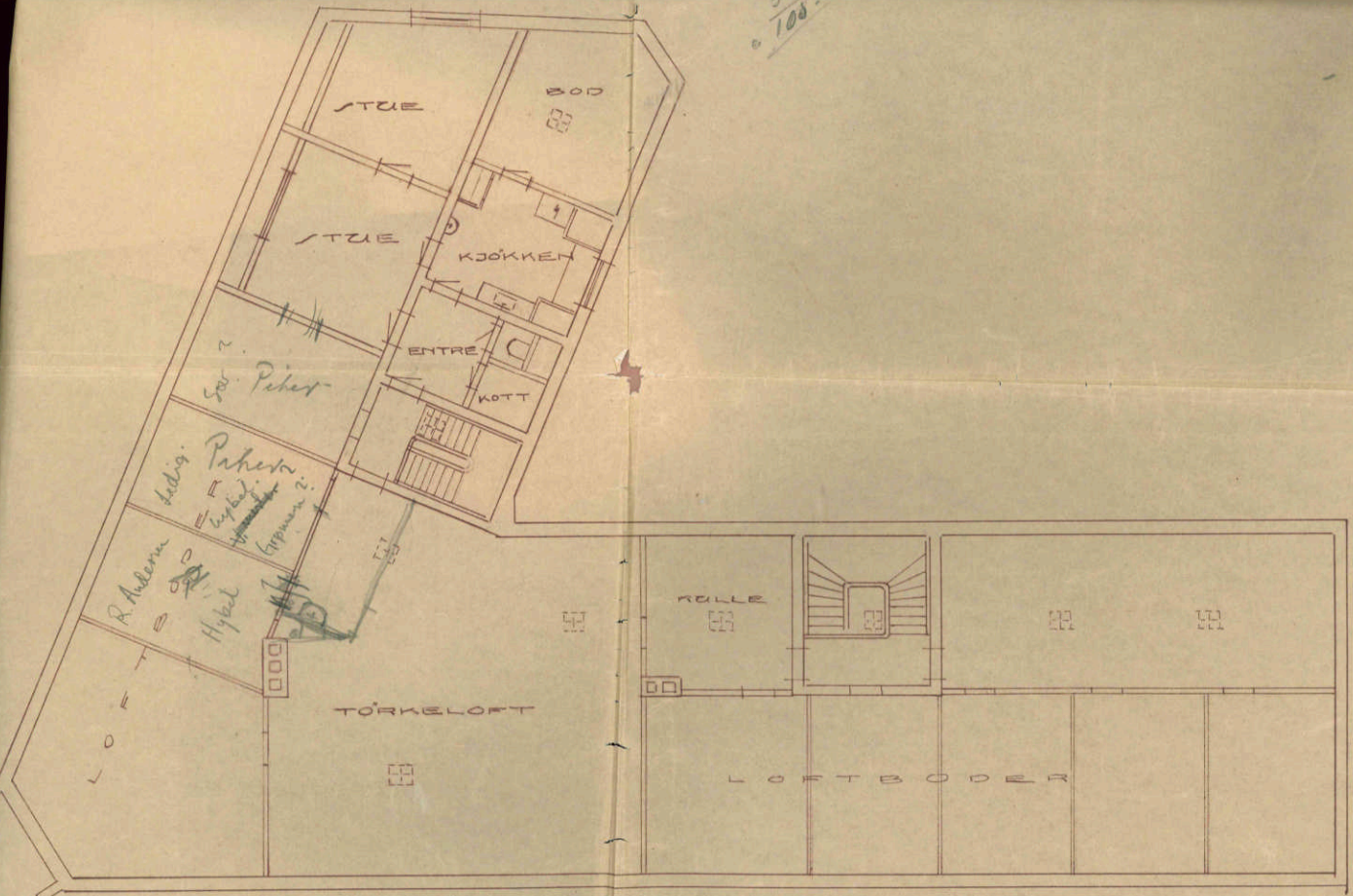
Vedlegg nr. 6  
 Storgaten 10

PLAN AV 2. ETASJE



100-



LOFTETAJJE

SEPT. 1938.  
Amlth. Andassen  
Amlth.






# Storgata 10

Nabolaget Rakkestad sentrum/Mjørud - vurdert av 16 lokalkjente







## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne




## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

Coop Extra Rakkestad	2 min 
Rema 1000 Skogveien	2 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

📍 Stortorget	10 min 🚶
📍 Apotek 1 Rakkestad torg	1 min 🚶
🍷 Rakkestad Vinmonopol	3 min 🚶

## SPORT

🏆 Rakkestad ungdomsskole	9 min 🚶
🏆 Gudimfeltet ballplass	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Rakkestad	2 min 🚶

### Gateparkering

Lett 93/100

### Turmulighetene

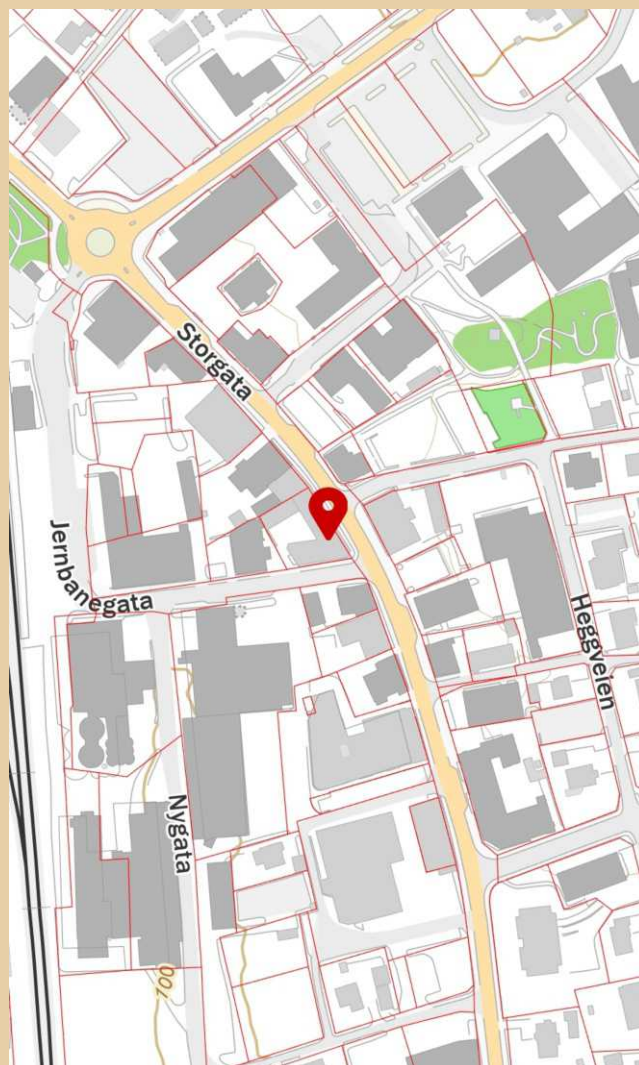
Nærhet til skog og mark 91/100

### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**  
Storgata 10, 1890 Rakkestad  
Gnr. 7, Bnr. 3, Rakkestad kommune.

**Oppdragsnummer:**  
192250079

**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 OVENNEVNT 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 viderefordret 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-