PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

IDRETTSVEIEN 25B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Idrettsveien 25B , 1892 DEGERNES
RAKKESTAD kommune
gnr. 193, bnr. 86
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13700-1045 **Referansenummer:** HT1079

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Vertikal delt to mannsbolig fra 1988 på ett plan.
Boligen har gjennomgått overflate modernisering over tid og fremstår i god stand.
Oppgradering av våtrom må påberegnes.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipe beslag av stål over tak.
Pipe beslag av nyere dato i følge eier, da det tidligere har vært utfordringer med lekkasje. Jf. pkt om takkonstruksjon.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
I følge tidligere salgsrapport har fasaden mot syd nyere trekledning.

Boligen har kaldt luftet loft, besiktet fra arealet bestående av gulvbord.
Adkomst utenifra på gavl samt via nyere loftsluke i soverom.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er taktro av sutakplater

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass, fra nyere dato, 2015
Det er vinduer av tre - 2lags glass i sovealkove - fra nyere dato
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har PVC balkongdør.

Boligen har terrasse av nyere dato utført i trevirke, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassebord av tre, hvor store deler er av nyere dato.
Terrassen har adkomst fra stue og bakkeplan
Det er ikke krav til rekkverk, som følge av avstand til bakkenivå, rekkverket er av estetisk art.
Terrassen er målt til 25,4m²

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater er modernisert i nyere tid.
Overflatene består i hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater/panel på vegg og malte plater/panel i himling.
Det er varmekabler i og downlights i de fleste rom.

Entrè -1,9m²- Laminat på gulv, malt panelplater på vegg og malt panel i himling.
Gang - 5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom 1 - 10,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel/slett himling.
Soverom 2 -11,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Loftsluke med adkomst til kaldtloft.
Bad - 4,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken/Stue - 31,4m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel/plater i himling.
Vaskerom - 7,8m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.

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

Gulv på grunn av betongdekke.
Det er målt høydeavvik på 10mm igjennnom stue/gang

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, ildsted i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom hovedsakelig fra byggeåret, det er belegg på gulv og nyere baderomsplater på vegg.
Rommet har dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.
Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk med tilluft i spalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken bak våtsone.

Vaskerom
Vaskerom
Det er belegg på gulv og våtroms tapet på vegg. Det er innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektriske varmekabler.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i 2025
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.
Det er 1:50 fall 80cm rundt sluk, utover dette er gulvet tilnærmet flatt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner i vaskerommet grenser til yttervegg.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er fliser på vegg bak ventilator
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannledninger av kobber, nyere rør i rør system for kjøkken.
Hovedstoppekran plassert i plassbygd skap under benk i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret, nyere avløpsrør i benk for kjøkken og servant på vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon, med sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er varmtvannstank av ukjent type, plassert i isolert kasse på kaldt loft.
Varmtvannstanken er bygget inn dermed lar seg ikke inspisere.
Eier opplyser om at det er montert vannlekkasje detektor innvendig i kassen, det er fremlagt faktura som bekrefter følgende.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entrè
Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflate oppussing.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utvendig sportsbod er endret, rommet har nå tilknytning til innvendig og er innredet som et soverom.
Bodareal er erstattet med en utvendig frittstående bod

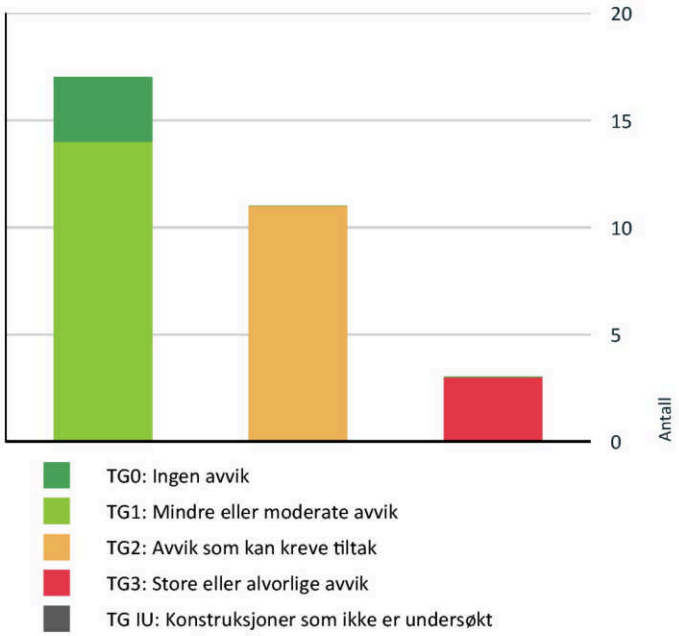
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

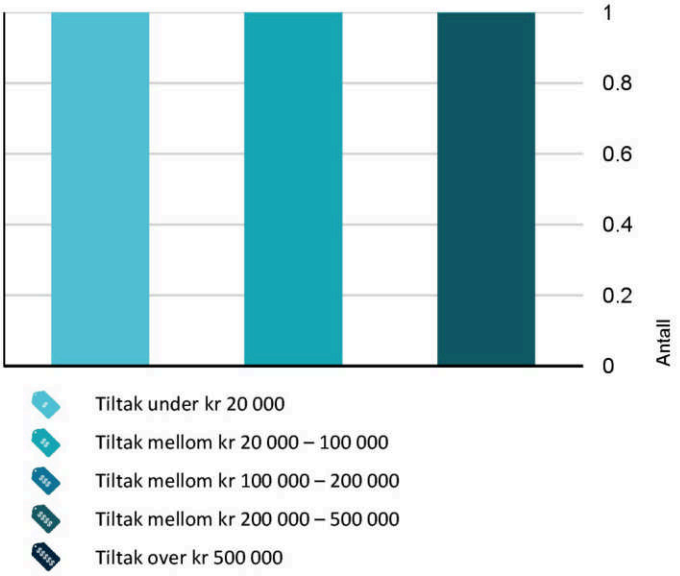
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Vaskrom
2022	Modernisering	Kjøkken
2022	Modernisering	Soverom begge soverom
2025	Modernisering	Terrasse

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipe beslag av stål over tak.
Pipebeslag av nyere dato i følge eier, da det tidligere har vært utfordringer med lekkasje. Jf. pkt om takkonstruksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I følge tidligere salgsrapport har fasaden mot syd nyere trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Yttervegger fremstår i hovedsak i forventet stand basert på alder, det er mindre værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen har kaldt luftet loft, besiktet fra arealet bestående av gulvbord.
Adkomst utenifra på gavl samt via nyere loftsluke i soverom.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er taktro av sutakplater

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fukt skjolder i undertak rundt pipe, tegn til fukt på pappbelagt isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fukt skjolder rundt pipe skyldes tidligere lekkasje i følge selger, lekkasje punkt/pipebeslag er utbedret i etterkant.





TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass, fra nyere dato, 2015
Det er vinduer av tre - 2lags glass i sovealkove - fra nyere dato

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkong Dører

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse av nyere dato utført i trevirke, med tilhørende rekkverk av trevirke.
Terrassebord av tre, hvor store deler er av nyere dato.

Terrassen har adkomst fra stue og bakkeplan
Det er ikke krav til rekkverk, som følge av avstand til bakkenivå, rekkverket er av estetisk art.
Terrassen er målt til 25,4m²



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater er modernisert i nyere tid.
Overflatene består i hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater/panel på vegg og malte plater/panel i himling.
Det er varmekabler i og downlights i de fleste rom.

Entrè -1,9m²- Laminat på gulv, malt panelplater på vegg og malt panel i himling.
Gang - 5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Soverom 1 - 10,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel/slett himling.
Soverom 2 -11,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Loftsluke med adkomst til kaldtloft.
Bad - 4,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken/Stue - 31,4m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel/plater i himling.
Vaskerom - 7,8m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringstidspunktet var det gjenstående ved avslutning på overflater, herunder gulvlister og tak/overgang i himling mellom stue/kjøkken.
Sprekk i laminaten i døråpning til soverom

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater/lister må kompletteres for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betongdekke.
Det er målt høydeavvik på 10mm gjennom stue/gang

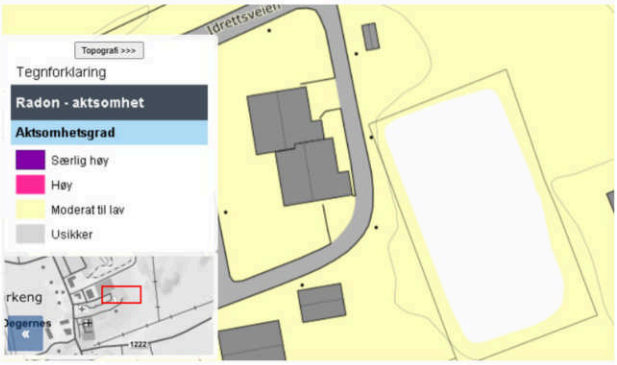
TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med Moderat til Lav forekomst av radon

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, ildsted i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom tar i karm
Dørvrider til bad er løs

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom hovedsakelig fra byggeåret, det er belegg på gulv og nyere baderomsplater på vegg.
Rommet har dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.
Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk med tilluft i spalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderomsplater er ikke montert iht monteringsanvisning.
Dusjkabinettet har ikke avløp direkte til sluk.

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

Oppgradering av våtrommet er en anbefaling basert på rommets alder, tiltak i form av tett dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann kan forlenge våtrommets levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken bak våtsone.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom
Det er belegg på gulv og våtroms tapet på vegg. Det er innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektriske varmekabler.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i 2025

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er 1:50 fall 80cm rundt sluk, utover dette er gulvet tilnærmet flatt

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner i vaskerommet grenser til yttervegg.

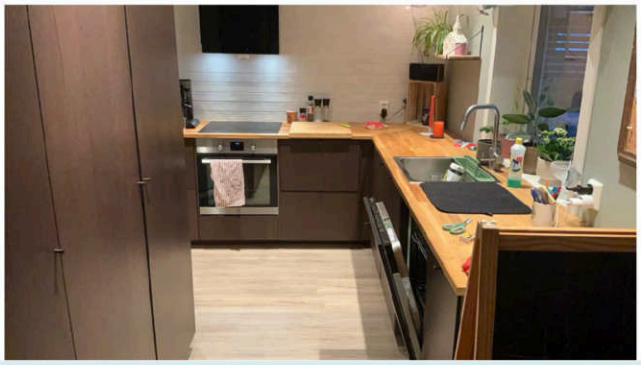
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er fliser på vegg bak ventilator

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er vannledninger av kobber, nyere rør i rør system for kjøkken.
Hovedstoppekran plassert i plassbygd skap under benk i vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret, nyere avløpsrør i benk for kjøkken og servant på vaskerom.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjons løsning på soverommene, det er ikke montert ventil i yttervegg iht krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventil må monteres for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank av ukjent type, plassert i isolert kasse på kaldt loft.
Varmtvannstanken er bygget inn dermed lar seg ikke inspisere.
Eier opplyser om at det er montert vannlekkasje detektor innvendig i kassen, det er fremlagt faktura som bekrefter følgende.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entrè
Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflate oppussing.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, herunder rehabilitering av sikringsskapet.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående uisolert bod
Det er bjelkelag av trevirke fundamentert på antatt betongheller.
Tradisjonelt uisolert bindingsverk med liggende utvendig trekledning
Sperre konstruksjon av trevirke med tilhørende takplater av stål
Overflatebehandlet bod dør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

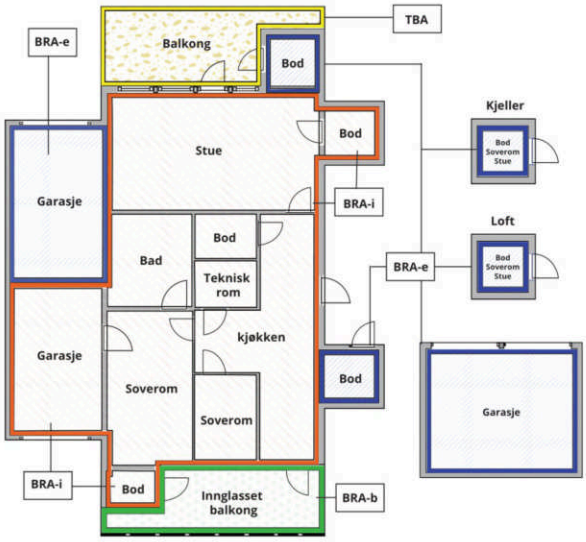
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	25
SUM	**74**				**25**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Utvendig sportsbod er endret, rommet har nå tilknytning til innvendig og er innredet som et soverom. Bodareal er erstattet med en utvendig frittstående bod

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	5			5	
SUM	**5**				
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	74	0
Bod	0	5

Kommentar

Tomannsbolig

Bod 5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	193	86		0	3805.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Idrettsveien 25B

Hjemmelshaver
Al Kirkeby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KIRKEBY BORETTSLAG	942716141			Skåtan Glenn Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde ved Degernes sentrum i Rakkestad. Barnevennlig område. Det er kort gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsplass, butikk, bussholdeplass. Ca. 8 km til Rakkestad sentrum med ungdomsskole, offentlige kontorer, butikker. I Degernes sentrum finnes bl.a. Kirkeng barneskole, Kirkeng barnehage ogidrettshall.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Herunder Kirkeng utbyggingsområde

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	29.02.1988		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	18.09.1986		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HT1079

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250102

Selger 1 navn
Glenn Skåtan

Gateadresse
Idrettsveien 25B

Poststed	Postnr
DEGERNES	1892

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250102

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vaskerom
Arbeid utført av	Aage Sigdestad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny bereder
Arbeid utført av	Rørtech

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lek rundt pipe. Utbedret med nytt pipebeslag

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur Pelias har vært her

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny innmat sikringsskap
Arbeid utført av	Strøm elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250102

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250102

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250102

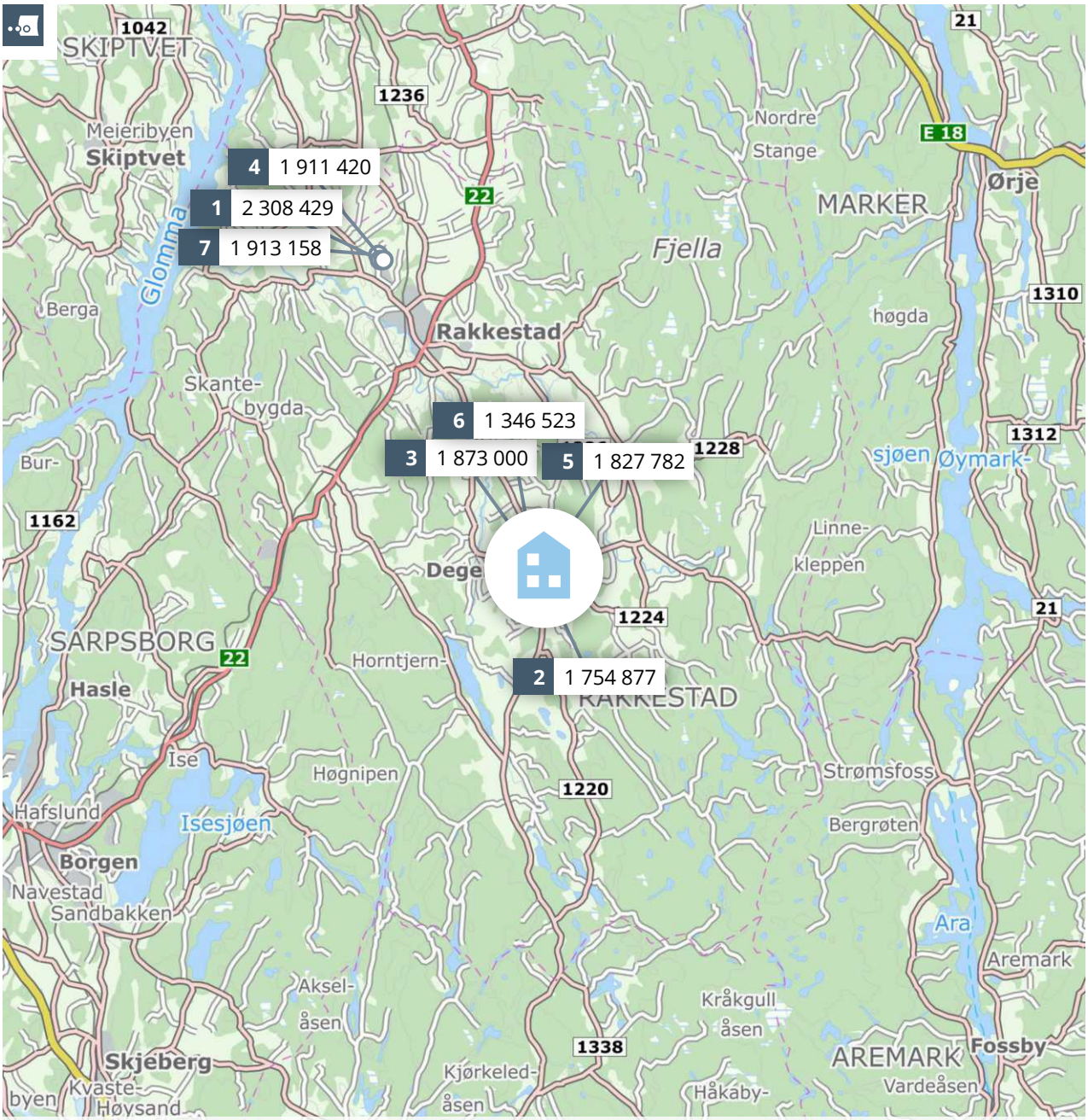
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Skåtan	c850b575ed4c74b29b03 26192b0a2cb4f14e731b	09.12.2025 19:28:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192250102

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



Meglers verdivurdering

IDRETTSVEIEN 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 10.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Idrettsveien 25 B, 1892 DEGERNES

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1988

GNR 193 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS DEGERNES SENTRUM

Verdivurdert til

1 800 000

190 000	1 990 000	26 184
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	4 174
Formue	-
Soverom	2
Etasje	-

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hulderveien 26 B				01.11.2024	2 050 000	**2 000 000**	308 429	2 308 429	**32 513**
	71 m²	1989	- etg	2 sov						
2	Kirkengsletta 26 B				02.07.2020	1 300 000	**1 400 000**	354 877	1 754 877	**26 589**
	66 m²	1989	- etg	2 sov						
3	Kirkengsletta 5 A				19.02.2024	1 690 000	**1 600 000**	273 000	1 873 000	**28 815**
	65 m²	1979	- etg	1 sov						
4	Hulderveien 8 A				20.02.2025	1 750 000	**1 750 000**	161 420	1 911 420	**31 335**
	61 m²	1988	1. etg	1 sov						
5	Idrettsveien 7				10.11.2023	1 500 000	**1 650 000**	177 782	1 827 782	**26 879**
	68 m²	1987	- etg	2 sov						
6	Kirkengsletta 9 B				19.05.2017	1 000 000	**1 200 000**	146 523	1 346 523	**20 716**
	65 m²	1977	- etg	2 sov						
7	Hulderveien 23 B				31.01.2025	1 650 000	**1 650 000**	263 158	1 913 158	**28 987**
	66 m²	1988	- etg	2 sov						

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.
Innhold:
1. etg.: Bad, vaskerom, stue med utgang til solrik terrasse, kjøkken, entré, gang, 2 soverom.
Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde ved Degernes sentrum i Rakkestad. Barnevennlig område. Det er kort gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsplass, butikk, bussholdeplass. Ca. 8 km til Rakkestad sentrum med ungdomsskole, offentlige kontorer, butikker. I Degernes sentrum finnes bl.a. Kirkeng barneskole, Kirkeng barnehage, idrettshall, Degernes Kirke, Coop Prix dagligvareforretning, byggvareforretning,

Det er nyere kjøkken, nytt vaskerom, og de fleste overflatene er nyere.
Baderommet er også pusset opp.

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

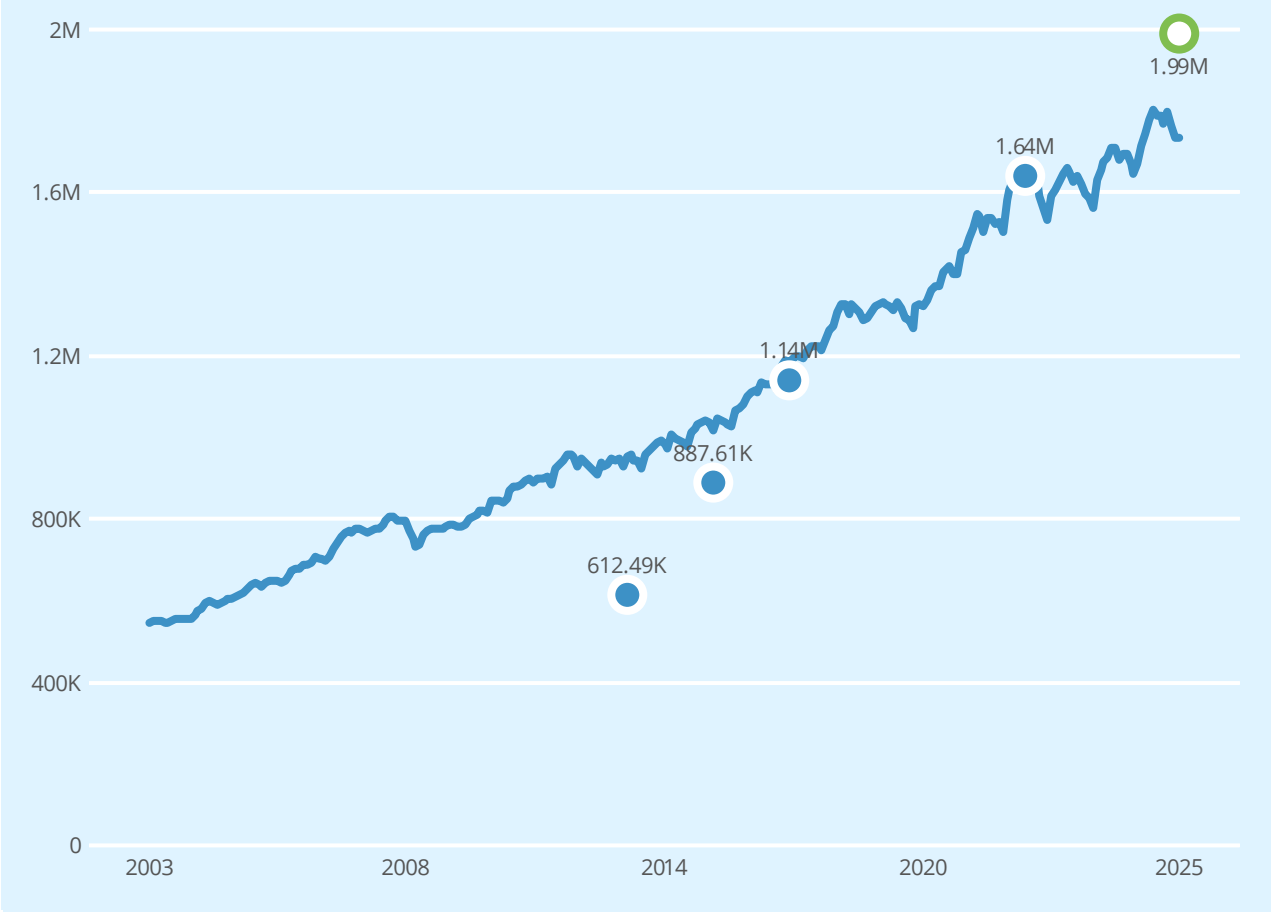
informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2022	27.06.2022	04.08.2022	1 300 000	1 450 000	190 617	1 640 617	7
17.03.2017	30.03.2017	09.06.2017	990 000	1 000 000	141 898	1 141 898	
21.08.2015	03.07.2015	21.08.2015	-	735 000	152 613	887 613	
09.07.2013	23.08.2013	10.09.2013	516 841	500 000	112 494	612 494	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp

Leiligheter til salgs i RAKKESTAD kommune nå

7
leiligheter til salgs

3.1M
2 956 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i RAKKESTAD kommune siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

2.5M
2 474 000 Prisantydning i snitt
2 456 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.4% under prisantydning

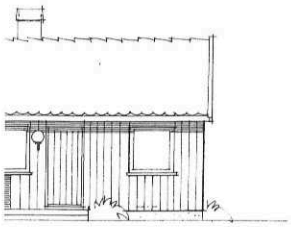
Analyse m²-priser

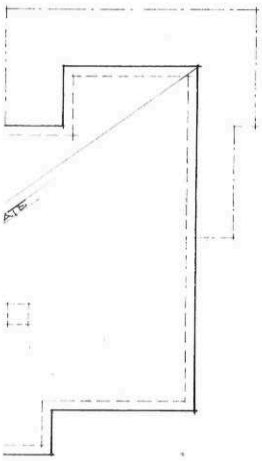
46 423 Østfold fylke i snitt siste 9 mnd

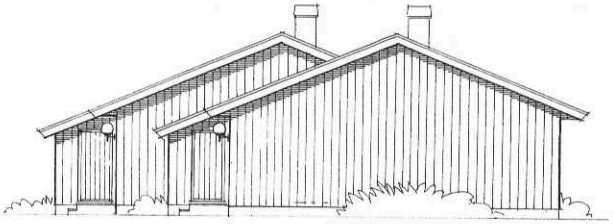
32 687 RAKKESTAD kommune i snitt siste 9 mnd

26 184 Idrettsveien 25 B Totalpris 1 990 000

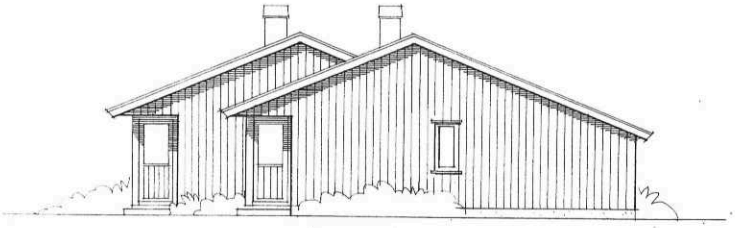
BOLIG NR: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.



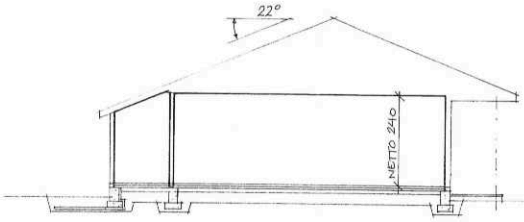




FASADE NORD *



FASADE SYD *



SNITT A-A.

kirkeby boretslag

BYGGERINGEN

Utg p H 83-07 r

TYPEBETEGNELSE: H. 83-11

BRUTTOAREAL: 82 M²

BRUKSAREAL: 76 M²

KONTRAKT NR

DATO: 18/9.86

SIGN: S. STRØM

MÅLESTOKK: 1:100

DATO / ENDRET: 01.04.87 DIV KORR B.R. / 7/4 87 JUSTERT TEGN. STRØM

BYGGHERRE: KIRKEBY BORETTSLAG RAKKESTAD

BYGGEPLASS: RAKKESTAD KOMMUNE

v/s RAKKESTAD SAG & HØVLERI

BYGGETS ART: SMÅ - BOLIGER.

TEGNINGEN INNEHOLDER: PLANER, SNITT OG FASADER.

BLAD: 3.

KOMM. SAKSNR

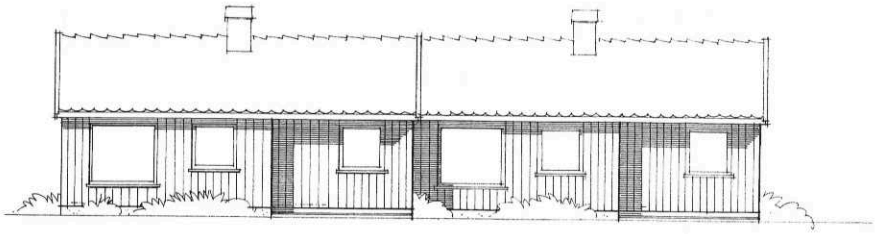
DENNE TEGNING ER A/S BYGGERINGENS EIENDOM. BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.

ARKIV

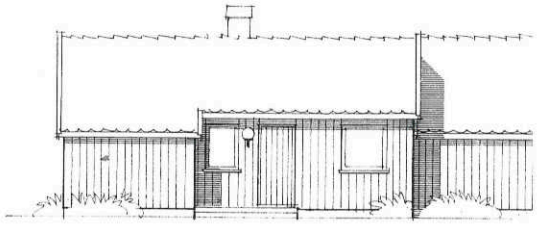
Mappe nr.

Behandlet som sak
T.S. 116 / 87
i teknisk styre, 19 mai 1987
RAKKESTAD KOMMUNE

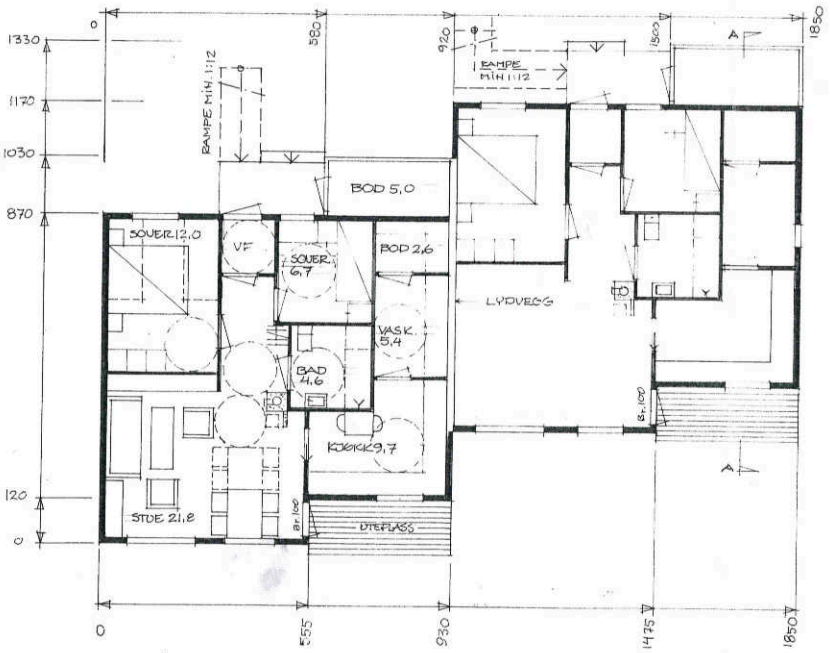
RAKKESTAD KOMMUNE
28. 05.
912.



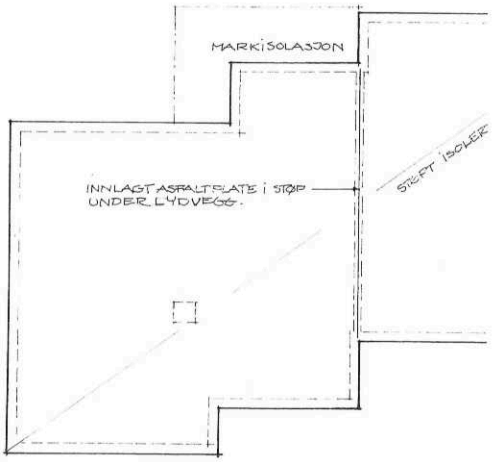
FASADE VEST *



FASADE ØST *



BOLIGPLAN 15 CM YTTERVEGG.



FUNDAMENTPLAN.

ORDENSREGLER
FOR
KIRKEBY BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GF 20.03.2013

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Kjøring på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Parkering skal være på beboernes parkeringsplass.

6. Dyrehold

Det er egne regler for dyrehold og det inngås avtale og søkes styret om dyrehold. Brudd på disse regler for dyrehold kan i tillegg medføre at dyret/dyrene kreves fjernet for eierens regning. Følgende regler gjelder:

- Husdyr skal ikke gå fritt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både ute og inne. Hunder føres i bånd eller bæres på fellesarealer.
- Evt ekskrementer skal fjernes straks.
- Eieren holdes ansvarlig for at dyreholdet følger bestemmelsene om ro og orden i følge ordensreglene.
- Vilkår for husdyrhold fastsettes av generalforsamlingen.

7. Andre bestemmelser

Snø og is ved egen inngangsdør fram til vei er brukerens eget ansvar.

Beboere som planter blomster, busker og stauder inntil egen bolig må selv klippe og holde dette pent. Når boligen overdras til ny eier overtar denne dette ansvar.
Ny eier kan søke styret om fjerning, men må selv koste arbeidet. Arbeidet må utføres i samsvar med styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt i styremøte 4.3.2013

Vedtekter

for KIRKEBY borettslag org nr. 942 716 141

tilknyttet

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den, 10. april 2008.
Lagt til punkt 2-4 c, vedtatt av generalforsamlingen 20.03.2013 (samtykket av styret i SOBBL 20.11.2013).
Fjernet i punkt 2-1 (2) tekst om klausulering, fjernet punkt 2-4, (samtykket av styret i SOBBL og av Rakkestad kommune) og lagt til punkt 5-1 (8), vedtatt av general-forsamlingen 09.04.14

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner), kan bli og være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. **(Vedtatt endret 09.04.14)**

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

(4) I tillegg har Rakkestad kommune rett til å eie inntil tyve prosent av andelene.

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

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

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

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere

av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

(Fjernet punkt 2-4 Overdragelsespris, vedtatt 09.04.14)

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

(2) Dersom ingen av andelseierne i borettslaget melder forkjøpsrett, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret, omgjøre noe av fellesarealet som naturlig hører til andelseiers boenhet til biloppstillingsplass. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne slike søknader. Alle omgjøringer skal følge en mal som godkjent av generalforsamlingen, og som styret besitter. Avvik fra denne malen, aksepteres ikke. Eventuelle offentligrettslige krav ved en slik omgjøring, skal etterkommes og bekostes av andelseier. Omgjøringen skal ikke være til hinder eller sjenanse for nærmeste naboer.

Alle kostnader ved omgjøringen og framtidig vedlikehold av biloppstillingsplassen, skal bekostes av andelseier. En eventuell tilbakeføring av arealet fra biloppstillingsplass til opprinnelig fellesareal, skal bekostes av andelseier. Generalforsamlingen kan til enhver tid endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal til biloppstillingsplass eller ved at vilkårene for omgjøring av fellesarealet endres.
Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne biloppstillingsplassen.
Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av biloppstillingsplassen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av biloppstillingsplassen fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Boligopplysninger:

AL Kirkeby Borettslag
Idrettsveien 25 B
1892 DEGERNES

Vår ref.: 706/14
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Glenn Øyvind Skåtan

Organisasjonsnr: 942 716 141
Andelsnr: 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 280

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	783
	Felleskostnader - 1	3 805
	Avdrag	692

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	161 812	Gjeld siste årsoppg.:	167 993
Klient ajourf. lån:	2 265 374,75	Klient gj. s. årsoppg.:	2 351 907

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12137392141, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 27.11.2025: 2 265 375
Andel av saldo: 161 812
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Glenn Øyvind Skåtan
Adresse: Idrettsveien 25 B
Postnr/-sted: 1892 DEGERNES
Telefon: Mob.: 41674027
E-post: gskaatan@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	167 993	Andre inntekter:	1 750
Annen formue:	34 392	Utgifter:	9 848		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	135 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	193/86		
Bygningstype:	Tomannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3807

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1275869.2.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.03.1988
Etasje:	1 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

AL Kirkeby Borettslag	Vår ref.:	706/14
Idrettsveien 25 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1892 DEGERNES	Eiere:	Glenn Øyvind Skåtan
Organisasjonsnr: 942 716 141		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Kirkeby Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00

Coop Prix, Degernes

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2023

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

22.03.2024

Kirkeby Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Regnskap og revisors beretning for 2023

3. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, John-Fredrik Barkost
Styremedlem, Ole-Martin Nyland
Styremedlem, Solveig Hjørnerød
Varamedlem, Christian Janshaug

5.1 Valg av styreleder for 2 år

John-Fredrik Barkost er på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ole-Martin Nyland er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Christian Janshaug er på valg.

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Aase Larsen og Anne Marie Berg

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Kirkeby Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Resultatregnskap for Kirkeby Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		472 080	354 816	472 040	514 300
Innkrevde kostnader finans		229 152	199 584	229 100	248 700
Andre inntekter	1	29 638	0	0	0
Sum inntekter		730 870	554 400	701 140	763 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	13 000	13 000	13 600	14 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 833	1 833	1 900	2 000
Revisjonshonorar	4	3 625	3 500	3 700	3 900
Forretningsførerhonorar		51 546	50 532	51 540	52 600
Drift og vedlikehold	5	128 940	116 361	137 000	139 000
Forsikringer		45 485	39 456	46 000	55 000
Kommunale avgifter		158 133	124 715	157 000	178 000
Eiendomsskatt		54 828	47 120	49 500	58 000
Andre driftskostnader	6	6 289	6 359	11 800	11 800
Sum kostnader		463 678	402 876	472 040	514 300
Driftsresultat		267 192	151 524	229 100	248 700
Finansnetto					
Renteinntekter		19 298	6 560	0	0
Rentekostnader		118 219	66 921	113 900	139 200
Sum finansielle poster		-98 920	-60 362	-113 900	-139 200
Resultat		168 271	91 162	115 200	109 500
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		168 271	91 162	0	0

Balanse for Kirkeby Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 10	7 041 200	7 041 200
Sum anleggsmidler		7 041 200	7 041 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		4 174	0
Andre fordringer	8	13 530	10 409
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		549 962	504 650
Konto for skattetrekk-bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler		567 667	515 059
SUM EIENDELER		7 608 867	7 556 260

Balanse for Kirkeby Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		3 254 569	3 086 297
Sum egenkapital	9	3 255 969	3 087 697
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 461 787	2 573 852
Borettsinnskudd	11	1 890 000	1 890 000
Sum langsiktig gjeld		4 351 787	4 463 852
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 174
Leverandørgjeld		9	0
Påløpte renter		1 103	536
Sum kortsiktig gjeld		1 111	4 710
Sum gjeld		4 352 899	4 468 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 608 867	7 556 260

Kirkeby Borettslag

Sted:_____, dato:_____

John-Fredrik Barkost Styreleder	Ole-Martin Nyland Styremedlem	Solveig Hjørnerød Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	510 349	548 374
Endring disponible midler		
Årets resultat	168 271	91 162
Avdrag lån	-112 065	-129 187
Årets endring av disponible midler	56 206	-38 025
Disponible midler	566 555	510 349

Omløpsmidler	567 667	515 059
Kortsiktig gjeld	-1 111	-4 710
Disponible midler	566 555	510 349

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	29 638	0
Sum	29 638	0

Konto 3900 Andre inntekter gjelder erstatning for skadesak utbetalt til borettslaget.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	30 197	39 337
6603 Vedlikehold uteområde	83 743	77 024
6609 Egenandel forsikring	15 000	0
Sum	128 940	116 361

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping og vintervedlikehold. Det er i tillegg montert feietrinn, kjøpt inn maling/beis, samt at skadesak dekket av forsikringen er utbedret.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 046	1 043
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 471	1 420
7771 Diverse purregebyr og renter	-92	131
7790 Andre driftskostnader	1 990	1 890
Sum	6 289	6 359

Kto 7790 gjelder kontingent til Huseiernes Landsforbund

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1988	7 041 200
Bokført verdi 31.12.	7 041 200

Tomten eies av borettslaget - Gnr. 193, bnr. 86 og 87 i Rakkestad kommune og inngår i kostpris. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	13 530	10 409
Sum	13 530	10 409

Note 9 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	3 087 697	2 996 535
Årets resultat	168 271	91 162
Egenkapital 31.12.	3 255 969	3 087 697

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137392141
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	2 573 852
Avdrag i perioden:	112 065
Lånesaldo 31.12:	2 461 787

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	175 842	2 461 788

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1988 er kr 1 890 000.

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

Resultat og balanse med noter for Kirkeby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeby Borettslag

Styreleder	John-Fredrik Barkost (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Ole-Martin Nyland (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Solveig Hjørnerød (sign.)	29.02.2024

Til generalforsamlingen i
AL Kirkeby borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Kirkeby borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 168 271. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 1. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Kirkeby Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Sted: Coop Prix Degernes

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

20.03.2025

Hilsen styret i Kirkeby Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Glenn Øyvind Skåtan
Styremedlem, Solveig Hjørnerød
Styremedlem, Ole-Martin Nyland
Varamedlem, Majk Kenzie Hartung Myrén

5.1 Valg av styremedlemmer

Solveig Hjørnerød er på valg. Ole Martin Nyland har flyttet og trukket seg fra styret.

Styrets forslag: Solveig Hjørnerød, gjenvalg for 2 år. Majk K. Hartung Myren, ny for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Majk Kenzie Hartung Myrén er på valg.

Styrets forslag: Anne Marie Berg, ny.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Resultatregnskap for Kirkeby Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		505 582	472 080	514 300	639 200
Innkrevde kostnader finans		247 170	229 152	248 700	247 900
Andre inntekter	1	0	29 638	0	0
Sum inntekter		752 752	730 870	763 000	887 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	14 000	13 000	14 000	15 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 974	1 833	2 000	2 100
Revisjonshonorar	4	3 875	3 625	3 900	4 100
Forretningsførerhonorar		52 492	51 546	52 600	54 700
Drift og vedlikehold	5	206 832	128 940	139 000	155 000
Forsikringer		61 661	45 485	55 000	82 000
Kommunale avgifter		208 116	158 133	178 000	243 000
Eiendomsskatt		59 067	54 828	58 000	61 500
Andre driftskostnader	6	7 283	6 289	11 800	11 800
Sum kostnader		615 299	463 678	514 300	629 200
Driftsresultat		137 453	267 192	248 700	257 900
Finansnetto					
Renteinntekter		24 506	19 298	0	0
Rentekostnader		137 877	118 219	139 200	131 600
Sum finansielle poster		-113 371	-98 920	-139 200	-131 600
Resultat		24 081	168 271	109 500	126 300
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		24 081	168 271	0	0

Balanse for Kirkeby Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 10	7 041 200	7 041 200
Sum anleggsmidler		7 041 200	7 041 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	4 174
Andre fordringer	8	20 295	13 530
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		466 772	549 962
Konto for skattetrekk-bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler		487 068	567 667
SUM EIENDELER		7 528 268	7 608 867

Balanse for Kirkeby Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		3 278 650	3 254 569
Sum egenkapital	9	3 280 050	3 255 969
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 351 908	2 461 787
Borettsinnskudd	11	1 890 000	1 890 000
Sum langsiktig gjeld		4 241 908	4 351 787
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 280	0
Leverandørgjeld		298	9
Påløpte renter		733	1 103
Sum kortsiktig gjeld		6 311	1 111
Sum gjeld		4 248 218	4 352 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 528 268	7 608 867

Kirkeby Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Glenn Øyvind Skåtan	Solveig Hjørnerød	Ole-Martin Nyland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	566 555	510 349
Endring disponible midler		
Årets resultat	24 081	168 271
Avdrag lån	-109 879	-112 065
Årets endring av disponible midler	-85 798	56 206
Disponible midler	480 757	566 555

Omløpsmidler	487 068	567 667
Kortsiktig gjeld	-6 311	-1 111
Disponible midler	480 757	566 555

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	0	29 638
Sum	0	29 638

Konto 3900 Andre inntekter gjelder erstatning for skadesak utbetalt til borettslaget.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	88 922	30 197
6603 Vedlikehold uteområde	92 909	83 743
6609 Egenandel forsikring	25 000	15 000
Sum	206 832	128 940

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping og vintervedlikehold. Det er i tillegg montert stigetrinn på takene, kjøpt inn maling/beis, samt at det er utbedret lekkasje i bly på nr. 11 og 15.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 060	1 046
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 493	1 471
7771 Diverse purregebyr og renter	-66	-92
7790 Andre driftskostnader	2 921	1 990
Sum	7 283	6 289

Kto 7790 gjelder kontingent til Huseiernes Landsforbund og bårebukett.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1988	7 041 200
Bokført verdi 31.12.	7 041 200

Tomten eies av borettslaget - Gnr. 193, bnr. 86 og 87 i Rakkestad kommune og inngår i kostpris. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	20 295	13 530
Sum	20 295	13 530

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	3 255 969	3 087 697
Årets resultat	24 081	168 271
Egenkapital 31.12.	3 280 050	3 255 969

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137392141
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	2 461 787
Avdrag i perioden:	109 879
Lånesaldo 31.12:	2 351 908

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	167 993	2 351 902

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1988 er kr 1 890 000.

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

Resultat og balanse med noter for Kirkeby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeby Borettslag

Styreleder	Glenn Øyvind Skåtan (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ole-Martin Nyland (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Solveig Hjørnerød (sign.)	27.02.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AL Kirkeby Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Kirkeby Borettslag som viser et overskudd på kr 24 081. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 11. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kirkeby Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Coop Prix, Degernes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 10

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 0
Fra SOBBL: Elsa Eng

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Marie Berg og Glenn Øyvind Skåtan

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden godkjent

2. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

3. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:
kr. 12.000,- til styreleder og kr. 1.000,- til hvert styremedlem. Totalt kr. 14.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

John-Fredrik Barkost er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Glenn Øyvind Skåtan med 7 stemmer mot John-Fredrik Barkosts 3 stemmer. Ny styreleder for 2 år: Glenn Øyvind Skåtan

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ole-Martin Nyland er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ole-Martin Nyland - enst.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Christian Janshaug er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Majk Kenzie Hartung Myren

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Aase Larsen og Anne Marie Berg

Vedtak:
Valgt ble: Styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Glenn Øyvind Skåtan som delegat med Ole Martin Nyland som varadelegat

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Rakkestad, 11.04.2024.

Elsa Eng, møteleder (sign.)
Anne Marie Berg, protokollvitne (sign.)
Glenn Øyvind Skåtan, protokollvitne (sign.)

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

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

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker etter at forkjøpsretten er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

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

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

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.
Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

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

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

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

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 5.800,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 510,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 510,-	betales av kjøper

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

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

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

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.
- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

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

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

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

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

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

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kirkeby Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Coop Prix Degernes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 9
Antall fullmakter: -
Antall stemmeberettigede: 9

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Elsa Eng

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Aase Larsen og Signe Mjølnerød

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden godkjent.

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

3. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:
Kr. 13.000 til styreleder og kr. 1.000 til hvert av styremedlemmene. Tils. kr. 15.000

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Solveig Hjørnerød er på valg. Ole Martin Nyland har flyttet og trukket seg fra styret.
Styrets forslag: Solveig Hjørnerød, gjenvalg for 2 år. Majk K. Hartung Myren, ny for 1 år.
Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Hjørnerød, gjenvalg for 2 år. Majk K. Hartung Myren ny for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Majk Kenzie Hartung Myrén er på valg.
Styrets forslag: Anne Marie Berg, ny. Andre forslag: Aud Blakkestad

Vedtak:
Valgt ble: Aud Blakkestad 7 st. mot Anne Marie Berg 2 st.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Styret

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

Vedtak:
Delegat: Glenn Øyvind Skåtan

Varadelegat: Aud Blakkestad

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Degernes, 08.04.2025.

Elsa Eng, møteleder (sign.)
Signe Mjølnerød, protokollvitne (sign.)
Aase Larsen, protokollvitne (sign.)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Idrettsveien 25B, 1892 Degernes
Gnr. 193, Bnr. 86, andelsnr. 14 i KIRKEBY BORETTSLAG A/L, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192250102

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

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

E-post: bent.cato.kirkeng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
