

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 154 802,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 106 042,-
Felleskostn.: Kr 5 200,-
Selger: John Kåre Sperre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 68/85 kvm
Tomtstr.: 6408 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 99
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1101240118

Meget pen og velholdt 3-roms med flott beliggenhet.

Vi har gleden av å presentere en populær og pen 3-roms i Karrestad 1 Borettslag. Usjenert 1.etg. innerst i hagen. Leiligheten er påkostet i senere år og fremstår lys og tiltalende. Stor veranda med trapp ned til hagen. Garasje i fellesrekke. Vedovn i stuen.

1.etg.: Entre med garderobe, dusj/wc med opplegg til vaskemaskin, 2 soverom med garderobeskap, kjøkken, og stue/spisestue med vedovn og utgang til en solrik, overbygd veranda.

Det medfølger god lagringsbod både på loft og i kjeller. Garasje i fellesrekke.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	71
Andre vedlegg	83
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 9 m²

Leiligheten

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² 2 boder

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Garasje GUA er 14 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten:

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er boder i kjeller som tilhører andelen.

Det tilhører en bod på loftetasjen, den har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

Tillegg disponeres 1/4 del av fellesarealer i kjeller og på loft, dette er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler.

Garasje:

Deler av garasjen har høyde under 1,9 meter. Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6408 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med blomsterbed, busker og epletrær. Selger har i sommer dyrket frem bl.a. squash, sukkererter, paprika, agurk og krydder. Buskbeplantningen gir også et naturlig innsynsskille mellom leilighetene i 1. etasje. Asfaltert gårdsplass med plass og garasjerekke.

Beliggenhet

Lunt og vakkert beliggende innerst i frodig og pen hage - solrikt og barnevennlig innerst på feltet. Ingen gjennomgangstrafikk! Her er det kort vei til buss, skole og nærbutikker, turterreng og mye mer. Det er også kort vei til Remmen og Høgskolen.

Adkomst

Noen få trappetrinn opp til 1. etg.

Bebyggelsen

Området består av etablert boligbebyggelse med flermannsbolig, rekkehus, småhus og eneboliger.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført med reisverk og bjelkelag av tre. Utvendig kledd med trepanel. Saltak med takstein. Kjeller av mur/betong. Husmorvinduer med isolerglass. Borettslaget er

rehabiliterert utvendig med ny kledning og nye verandaer.
Opplysninger om byggemåte er hentet fra HABO sin hjemmesider.

Innhold

1.etg.: Entre med garderobe, dusj/wc med opplegg til vaskemaskin, 2 soverom med garderobeskap, kjøkken, og stue/spisestue med vedovn og utgang til en solrik, overbygd veranda.

Det medfølger gode lagringsboder både på loft og i kjeller. Garasje i fellesrekke.

Standard

Leiligheten fremstår som lys og tiltalende, gjennomgående modernisert og påkostet rundt 2010. Her er det pene laminatgulv, lysmalt tapet på vegger, profilert, hvitmalt listverk og innerdører, samt delikat flislagt bad med dusjkabinett og wc. Det er varmt og godt med varmekabler i gulvet. Opplegg for vaskemaskin på badet. Kjøkken er fornyet med en moderne og innholdsrik innredning med godt om skaplass. Her er det integrert komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin som medfølger i salget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig

Vinduer, TG2

Vinduer har malte trekarmmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 2 lags energi glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er merker etter kondensvann på vindu på badet. Årsak er dårlig fungerende ventilering, avtrekksvifte har ikke vært i bruk.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vifte må brukes og det må etableres tilfredsstillende tilluft til rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører, TG2

Entredør har malte overflater og brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, ukjent alder på døren. Balkongdør har malte trekarmmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags energi glass, montert ny i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe bruksmerker på entredøren.

Tiltak

- Merker i overflaten som kan utbedres med overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Veranda er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverk er 89 cm høyt, dagens krav er 1 meter. Det var lagt en matte på gulvet som dekket hele gulvet, tilstand på gulvbord er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at det drypper litt fra altanen over ved regnvær, dette er borettslagets ansvar å utbedre.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold, TG2

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er ikke fremvist tilstandsvurdering av fellesdeler på bygningen. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater, TG2

Det er laminat på gulv i alle rom i leiligheten, på vegger er det tapet og noe malt tapet og i himlinger er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i de fleste rommene. I stue ved dør til soverommet har laminaten sprukket i skjøt og den buler noe opp, det er trolig ikke laget nok ekspansjonsmulighet mot vegger. Vegg og himlings overflater er i alminnelig god stand, sprekk i tapet skjøt på soverom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må gulv overflater med skader byttes og tapet skjøt med sprekk utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue målt i deler av rommet utgjør 16mm, det var vanskelig å komme til for å måle i hele rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Pipe er trolig oppført med teglstein og har kun ett røykløp som er felles med leiligheten over. Det er tilkoblet vedovn i stue, ukjent alder på ovn, sotluke i kjeller. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom med adkomst fra gang tar litt i terskel.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i våtsonen, medfører økt slitasje på vindu, foringer og listverk og økt risiko for råteskader.

Tiltak

- Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er motfall til sluket ved toalettet, eventuelt lekkasjevann fra toalett vil likevel kunne renne til sluket før det renner ut av rommet. Øvrige deler av gulvet har fall til sluket. Sluk er ikke plassert under dusj, avløp fra dusj er lagt i rør til sluket.

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved døren er kun 12mm, dagens krav er 25mm.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, ukjent alder på sluket, ukjent type tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Slukrist av plast er større enn åpning på metallplate som ligger over, plastrist ikke mulig å ta opp for kontroll og rengjøring av sluket. Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet på gulv, på vegger ser det ut for å være en smøremembran ut fra det som er synlig rundt avløpsrør på servant. Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt på membran, uavhengig av type.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Slukrist av plast må fjernes slik at sluket kan rengjøres og kontrolleres jevnlig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Skapfronter og skrog har skader som følge av fuktsvelling. Sisterne på toalett bruker noe lang tid på å fylles opp.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Skader av fuktsvelling må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Dør har anslagsterskel, det medfører at det ikke er tilfredsstillende tilluft til rommet, ikke luftespalte under dør. Årsak til at det oppstår kondensvann på vindu. Det er ikke montert lamellventil utvendig på vegg, det medfører at det kan blåse inn gjennom viften.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tilluft til rommet og monteres en lamellventil for å hindre trekk inn gjennom vifte, for tilluft ventiler i dørbladet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Kjøkkeninnredningen har slette folierte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn, og kjøøl/fryseskap. Fliser på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er en stor sprekk i benkebeslaget (vasken) det er noen merker etter fukt i benkeskapet, årsak er usikker, det var ikke fukt der på befaringdagen.

Tiltak

- Beslaget må byttes for å lukke avviket. Det bør undersøkes hva som er årsak til fuktmerker i benkeskapet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, trolig er det meste av anlegget fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran stenger vannet for begge leilighetene på denne siden av boligen.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med en kombinasjon av plast og malmrør. Det meste av anlegget er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er flere stakepunkter på anlegget, det ene er inne i boden under stålplate på gulvet.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom i kjeller, ca 200 liter, ukjent alder, men relativt ny.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrussikringer og noen automater. 35A hovedsikring, anlegget har 7 underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Kommentar: Anlegget ble kontrollert av DLE den 26.4.2006, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i lett skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at høyskap på bad følger ikke med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken følger med. Liten fryser på soverom følger ikke med. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger 1 garasje plass med leiligheten. Forøvrig gjesteplasser på oppmerkede plasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563651

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er tilkoblet vedovn i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 568 076

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 158 690

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkl. driftskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, felles strøm, felles bygningsforsikring, sikringsordning mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 200

Andel Fellesgjeld

Kr 154 802

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
30.08.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Karrestad 1 B/I

Organisasjonsnummer
848583502

Andelsnummer
17

Om borettslaget

Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 5 firemannsboliger med totalt 20 leiligheter. Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Borettslaget har vaktmestertjenester gjennom Proserve AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364995400, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 30.08.2024: 3 096 048

Andel av saldo: 154 802

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 1. desember.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 99 i Halden kommune. Andelsnr. 17 i Karrestad 1 B/I med orgnr. 848583502

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst noen heftelser eller rettigheter på andelen eller borettslaget

eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging av avløp til separatsystem - utkobling av septiktank datert 26.11.2002.

Opplysninger om lovlighet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene stemmer godt med faktiske forhold.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Avkast kanal fra ventilator på kjøkken er ført opp i bjelkelaget og bryter dermed etasjeskillet.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningen stemmer med faktiske forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 Prisantydning

154 802 Andel av fellesgjeld

2 104 802 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 106 042 Totalpris. inkl. omkostninger

2 113 242 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 116 042 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11633,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger fra forretningsfører, urådighet og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

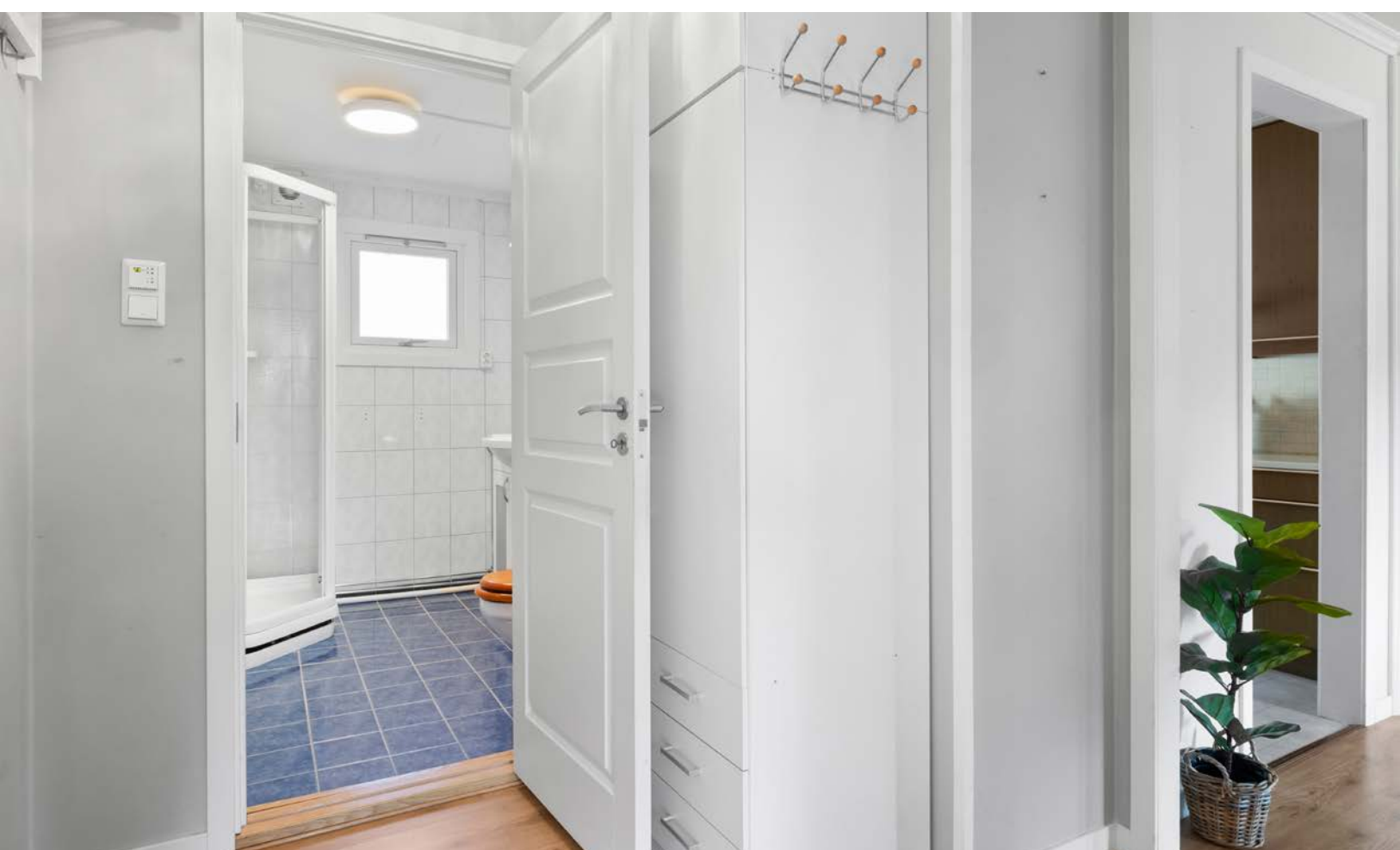
Salgsoppgavedato

13.09.2024























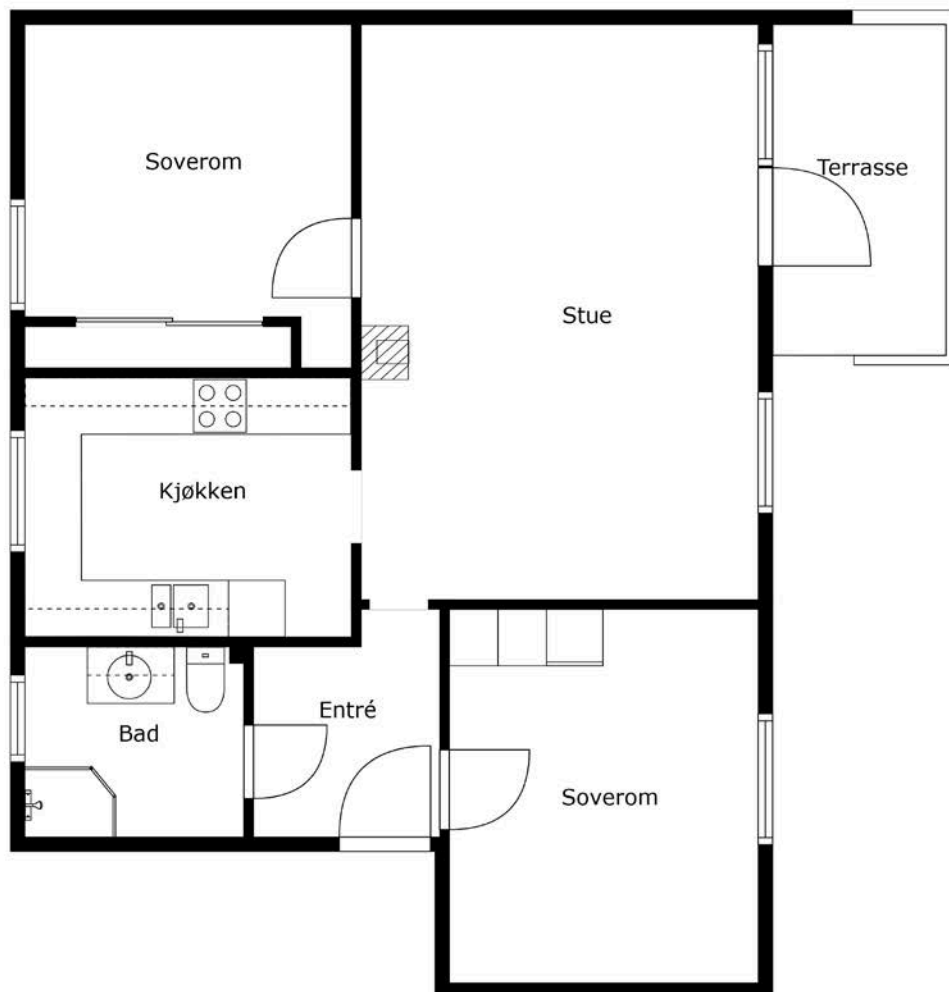


FOTO
etætera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240118	
Selger 1 navn	
John Kåre Sperre	
Gateadresse	
Odins vei 23	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Forsikret i borettslaget
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240118

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

Initialer selger: JKS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kåre Sperre	c9b38ae906f6ca363d678f6 6e0d517a03495e5bc	10.09.2024 10:39:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Odins vei 23, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 99

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 13324-1489

Referansenummer: BP1429

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1 etasje borettslag med fin beliggenhet på Karrestad.

Det tilhører garasje og 2 boder i kjeller, bod på loft, samt andel av fellesarealer i kjeller og på loftet.

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt og leiligheten har en normal god standard og har normale bruksmerker, noe behov for utbedringer som fremkommer i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malte trekarmner med lakkert aluminiums kledning utvendig, 2 lags energi glass.

Entredør har malte overflater og brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, ukjent alder på døren.

Balkongdør har malte trekarmner med lakkert aluminiums kledning utvendig, 3 lags energi glass, montert ny i 2011.

Veranda er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og tilhørende boder utenfor boenheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom i leiligheten, på vegger er det tapet og noe malt tapet og i himlinger er det malte plater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Pipe er trolig oppført med teglstein og har kun ett røykløp som er felles med leiligheten over.

Det er tilkoblet vedovn i stue, ukjent alder på ovn, sotluke i kjeller.

Pipen har heldekkende beslag over tak.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 12mm.

Det er plastsluk i rommet, ukjent alder på sluket, ukjent type tetteskikt.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er felles trapperom og kjøkken, ikke mulig å ta hull.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har slette folierte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri.

Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn, og kjølfryseskap.

Fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør, trolig er det meste av anlegget fra byggeåret.

Avløpsanlegget er utført med en kombinasjon av plast og malmrør. Det meste av anlegget er trolig fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg, vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarmner.

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannsbereeder er plassert i vaskerom i kjeller, ca 200 liter, ukjent alder, men relativt ny. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer og noen automater. 35A hovedsikring, anlegget har 7 underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukkeutstyr i boligen. Brannslange i felles gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i lett skrått terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene stemmer godt med faktiske forhold.

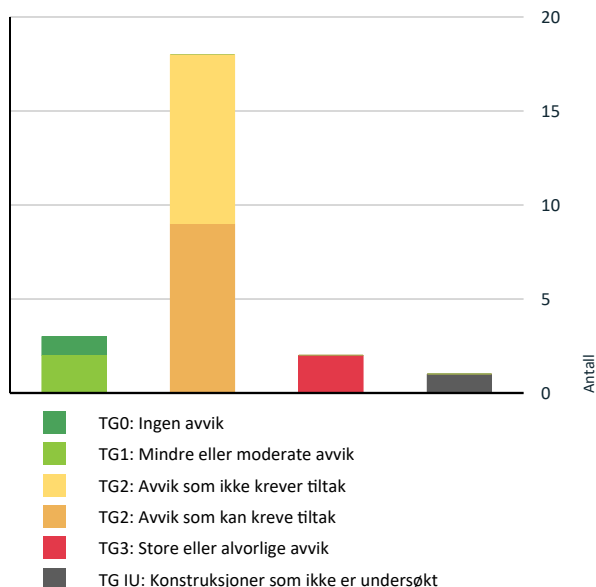
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningen stemmer med faktiske forhold.

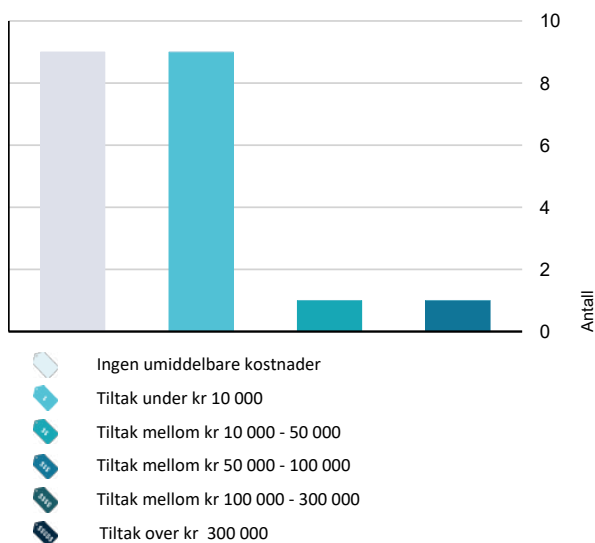
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert boder utenfor boenheten og tilhørende veranda, vinduer og ytterdører.
Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på. Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [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](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Standard

Leiligheten har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen og leiligheten vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Det ble lagt ny drenering og utvendig fuksikring på grunnmuren rundt hele bygningen sist vinter, 2023-2024 Avløpsrør fra utside av grunnmur ble også byttet.
2022	Modernisering	Bygningen malt utvendig
2018	Modernisering	Avtrekksvifte på bad montert
2016	Modernisering	Panelovner montert
2014	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Montert 3 stk automatsikringer.
2012	Modernisering	Montert nye vinduer og balkongdør, nytt taktekke inkludert pipebeslag og oppussing av trapperom.
2000	Modernisering	Bad oppusset med fliser på overflater ca år 2000.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmen med lakkert aluminiums kledning utvendig, 2 lags energi glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er merker etter kondensvann på vindu på badet. Årsak er dårlig fungerende ventilering, avtrekksvifte har ikke vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vifte må brukes og det må etableres tilfredsstillende tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

Entredør har malte overflater og brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, ukjent alder på døren.

Balkongdør har malte trekarmen med lakkert aluminiums kledning utvendig, 3 lags energi glass, montert ny i 2011.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksmerker på entredøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merker i overflaten som kan utbedres med overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



IG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 89 cm høyt, dagens krav er 1 meter.

Det var lagt en matte på gulvet som dekket hele gulvet, tilstand på gulvbord er derfor ikke vurdert.

Eier opplyser at det drypper litt fra altanen over ved regnvær, dette er borettslagets ansvar å utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk var ikke gjeldende da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

IG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og tilhørende boder utenfor boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke fremvist tilstandsvurdering av fellesdeler på bygningen. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

IG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Det er laminat på gulv i alle rom i leiligheten, på vegger er det tapet og noe malt tapet og i himlinger er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i de fleste rommene. I stue ved dør til soverommet har laminaten sprukket i skjøt og den buler noe opp, det er trolig ikke laget nok ekspansjonsmulighet mot vegger.

Vegg og himlings overflater er i alminnelig god stand, sprekk i tapet skjøt på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må gulv overflater med skader byttes og tapet skjøt med sprekk utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i tapet skjøt



Laminat i stue ved soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue målt i deler av rommet utgjør 16mm, det var vanskelig å komme til for å måle i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er trolig oppført med teglstein og har kun ett røykløp som er felles med leiligheten over. Det er tilkoblet vedovn i stue, ukjent alder på ovn, sotluke i kjeller. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom med adkomst fra gang tar litt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Badet er i følge opplysninger oppusset i år 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

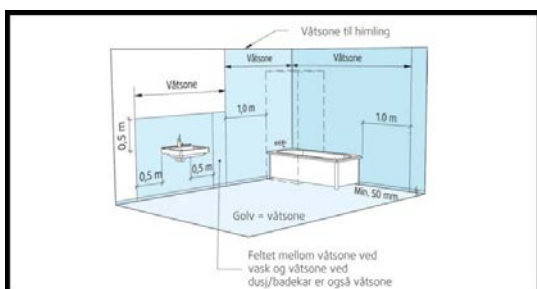
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtzone, medfører økt slitasje på vindu, foringer og listverk og økt risiko for råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 12mm.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er motfall til sluket ved toalettet, eventuelt lekkasjevann fra toalett vil likevel kunne renne til sluket før det renner ut av rommet. Øvrige deler av gulvet har fall til sluket.

Sluk er ikke plassert under dusj, avløp fra dusj er lagt i rør til sluket.

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved døren er kun 12mm, dagens krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, ukjent alder på sluket, ukjent type tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Slukrist av plast er større enn åpning på metallplate som ligger over, plastrist ikke mulig å ta opp for kontroll og rengjøring av sluket.

Det er ikke kjent hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv, på vegger ser det ut for å være en smøremembran ut fra det som er synlig rundt avløpsrør på servant.

Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt på membran, uavhengig av type.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Slukrist av plast må fjernes slik at sluket kan rengjøres og kontrolleres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig smøremembran



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skapfronter og skrog har skader som følge av fuktsvelling. Sisterne på toalett bruker noe lang tid på å fylles opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skader av fuktsvelling må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør har anslagsterskel, det medfører at det ikke er tilfredsstillende tilluft til rommet, ikke luftespalte under dør. Medvirkende årsak til at det oppstår kondensvann på vindu.

Det er ikke montert lamellventil utvendig på vegg, det medfører at det kan blåse inn gjennom viften.

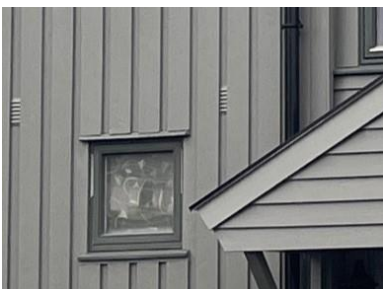
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tilluft til rommet og monteres en lamellventil for å hindre trekk inn gjennom vifte, for tilluft anbefales ventiler i dørblandet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er felles trapperom og kjøkken, ikke mulig å ta hull.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i rommet der det er naturlig at det vil kunne vært fuktighet som følge av lekkasje uten å påvise tegn til fukt.

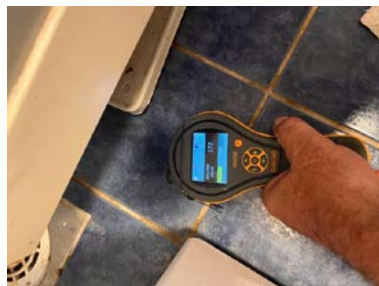
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



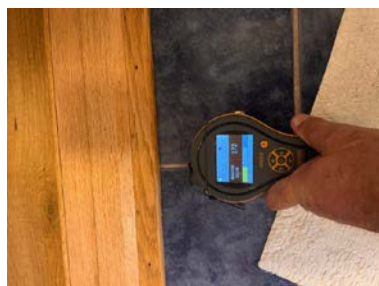
På vegg ved servant



Under servant



Ved sluket



Ved dør som referanse

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har slette folierte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn, og kjøl/frysenskap. Fliser på vegg over benkeplate.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en stor sprekk i benkebeslaget (vasken) det er noen merker etter fukt i benkeskapet, årsak er usikker, det var ikke fukt der på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslaget må byttes for å lukke avviket.

Det bør undersøkes hva som er årsak til fuktmerker i benkeskapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Underside av vask



Sprekke i vask



Merker etter fukt i bunn på benkeskapet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, trolig er det meste av anlegget fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

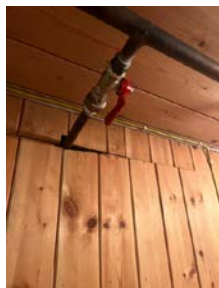
Stoppekran stenger vannet for begge leilighetene på denne siden av boligen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med en kombinasjon av plast og malmrør. Det meste av anlegget er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

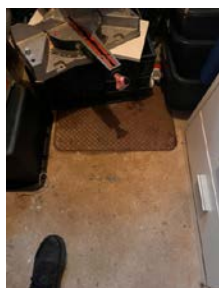
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er flere stakepunkter på anlegget, det ene er inne i boden under stållate på gulvet.

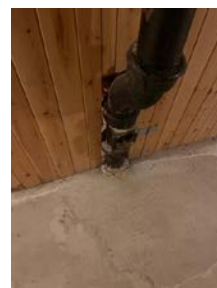
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt i bod



Stakepunkt

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg, vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarmen.
Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom i kjeller, ca 200 liter, ukjent alder, men relativt ny.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført.
I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 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 forenklete 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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer og noen automater. 35A hovedsikring, anlegget har 7 underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Anlegget ble installert i boligen i 1972 da den ble oppført. Det er montert 3 stk nye automatsikringer i 2014 og det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med at kjøkkeninnredningen ble byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider er utført av godkjent installatør så vidt eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremvist noen samsvarerklæringer.
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 26.4.2006. Det er registrert en sak på anlegget etter tilsynet, lampen det var snakk om byttet ut da kjøkkenet ble fornyet i boligen i 2014. Eier har fått bekreftet via mail den 10.9.24 at saken er avsluttet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 26.4.2006, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning i skap som ikke er tettet

Branntekniske forhold

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen. Brannslange i felles gang.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Standard

Garasjen har en enkel garasje standard, det er ikke innlagt strøm i bygningen.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagt på yttervegger og innvendige skillevegger. Taket er tekket med sveiset papp, takrenner og nedløp i lakkert aluminium. Vippeport i tre med malte overflater. Garasjen har en enkel standard og det er ikke innlagt strøm.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Bygningen malt utvendig

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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?

Aralet 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 målbar 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.



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 bod
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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	68			68	9
Kjeller		6		6	
SUM	68	6			9
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken , Soverom 2		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er boder i kjeller som tilhører andelen.

Det tilhører en bod på loftetasjen, den har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

I tillegg disponeres 1/4 del av fellesarealer i kjeller og på loft, dette er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Avkast kanal fra ventilator på kjøkken er ført opp i bjelkelaget og bryter dermed etasjeskillet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde er 2,37m i stue.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		11		11		3	14
SUM		11				3	14
SUM BRA	11						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av garasjen har høyde under 1,9 meter. Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningen stemmer med faktiske forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Boligbygg med flere boenheter	68	0
Garasje	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	John Kåre Sperre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	99		0	6408.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odins vei 23

Hjemmelshaver

Karrestad 1 B/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
H0101/KARRESTAD 1 B/L	848583502	H0101		Sperre John Kåre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	11 500 01.02.1972	44 104 31.12.2022	154 802 30.08.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	2 000
Omløpsmidler:		995 540 Samlet innskuddskapital:	230 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 3 127 830
Disponible midler:		995 540 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 357 830

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i enden av blindvei med gode solforhold. Det er gangavstand til butikker, barneskole, ungdomsskole og barnehage. Høgskolen ligger få minutter unna. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplaner med planid G-030 og G-514 Formål i planene er boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, asfalterte kjøre arealer og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Inkludert i felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	16.02.2023		Gjennomgått	59	Nei
Ferdigattest frakobling septiktank	26.11.2002		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	25.04.1993	Tegninger i forbindelse med endring av fasader med større balkonger/veranda	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	03.02.1971		Gjennomgått	8	Nei
Tegning garasje	19.09.1972		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev kart		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	19.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Grunn og lednings kart	29.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning/regnskap	23.02.2024		Gjennomgått	13	Nei
Brannforebyggende enhet	29.08.2024	Siste tilsyn utført 18.10.2021 Siste feiing utført 15.10.2007	Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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.

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 omsluttete 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/BP1429>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Odins vei 23 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båstadlund skole
Linje 34 5 min 0.4 km

Halden stasjon
Linje RE20 9 min 3.7 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.)
278 elever, 14 klasser 6 min 0.5 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.)
407 elever, 20 klasser 22 min 1.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)
412 elever, 18 klasser 18 min 1.3 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)
362 elever, 15 klasser 23 min 1.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes
1200 elever, 61 klasser 7 min 3.7 km

Halden vgs - avd. Risum
400 elever 11 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Søsterveien Omsorgsboliger Halden 9 min

Låby Skole Halden 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

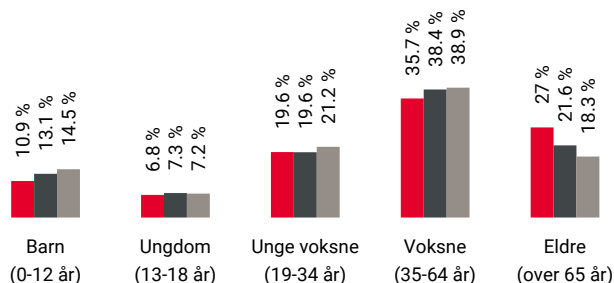
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 3 min
45 barn 0.2 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 18 min
74 barn 1.3 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 19 min
35 barn 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 10 min

Spar Halden 15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



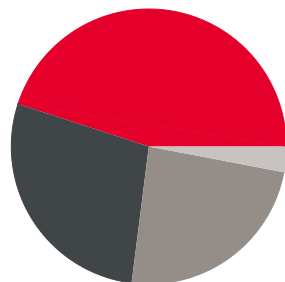
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

Låby skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Karrestad - ballplass, gress	17 min
Ballspill	1.2 km
Spenst Halden avd. Brødløs	17 min
SKY Fitness Halden	26 min

Boligmasse



- 45% enebolig
- 28% rekkehus
- 24% blokk
- 3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Brødløs Halden	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

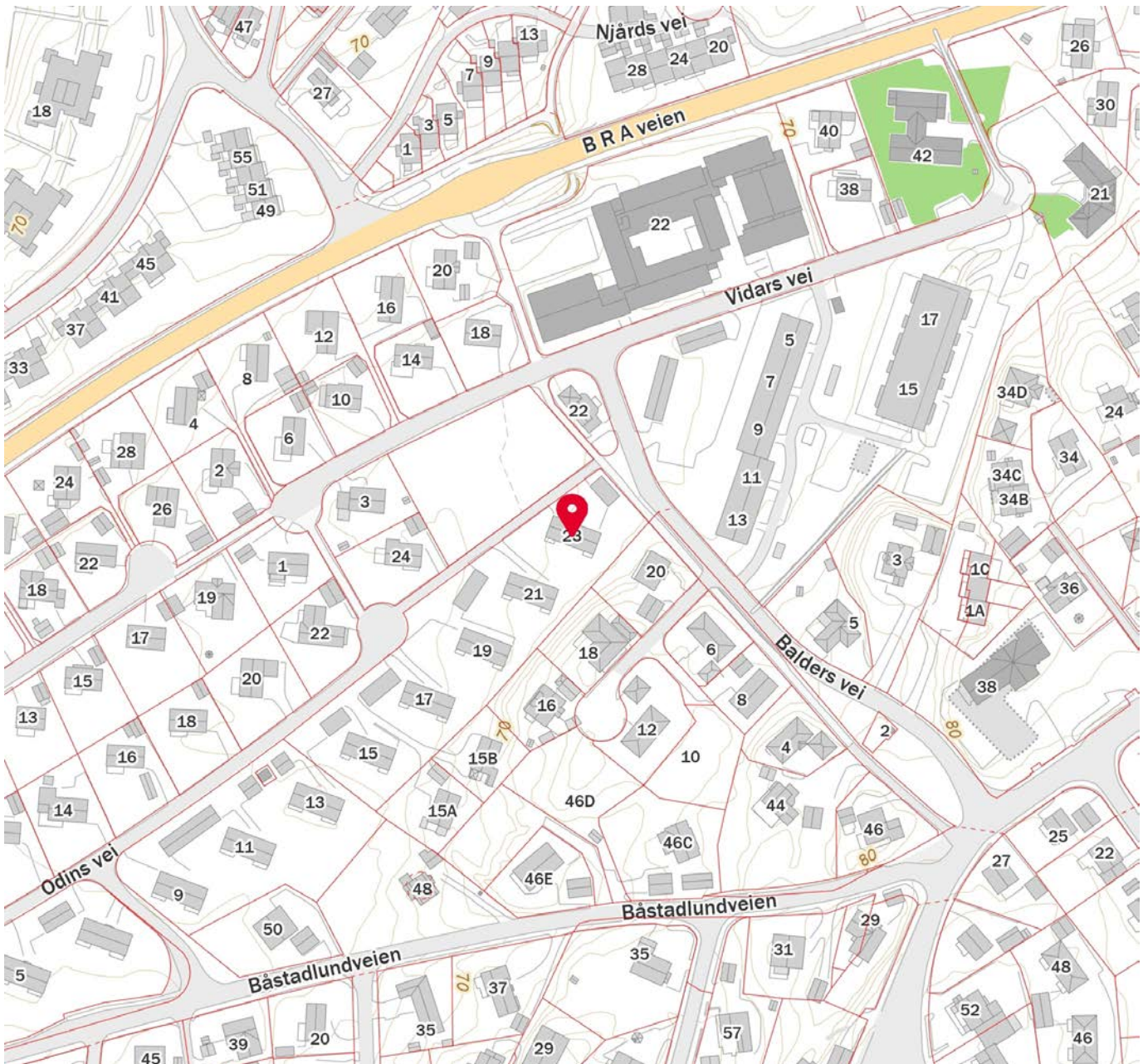
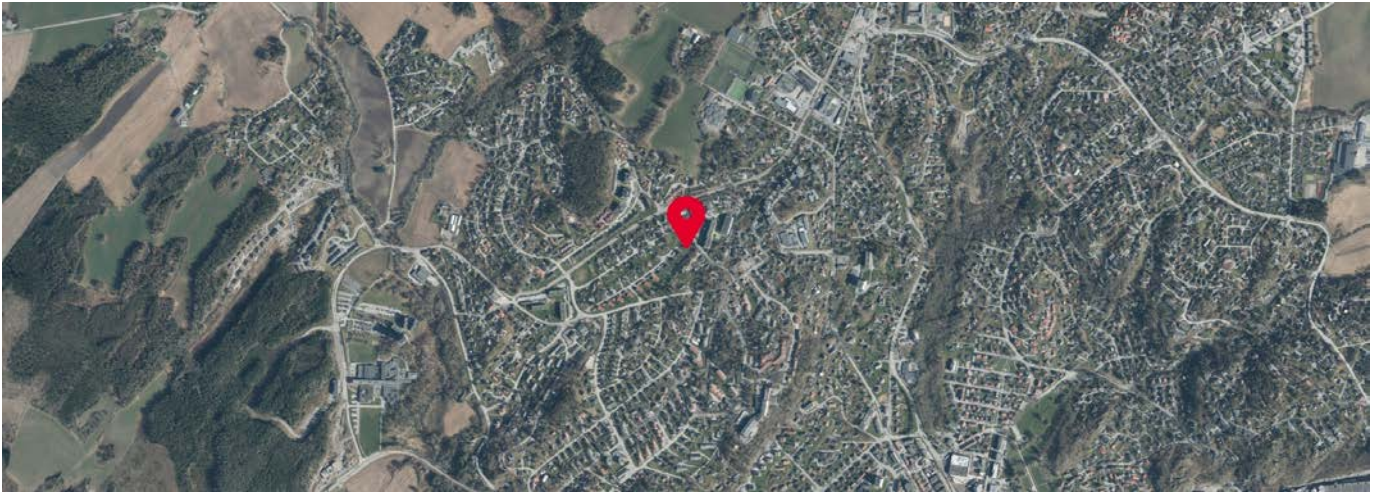


0% 47%

- Båstadlund/Brødløs
- Halden
- Norge

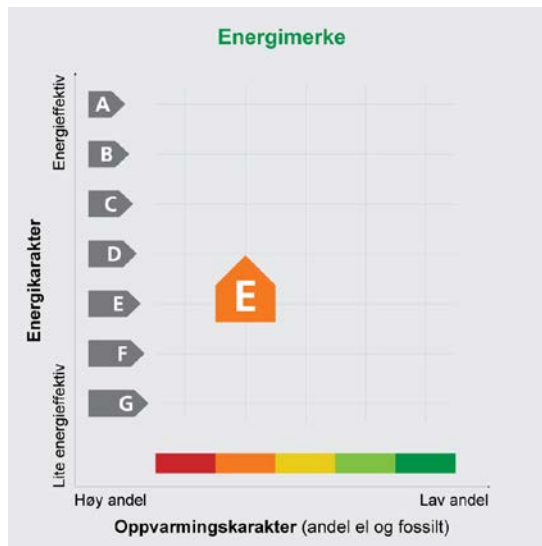
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Adresse	Odins vei 23
Postnr	1781
Sted	Halden
Andels-/leilighetsnr.	17 / H0101
Gnr.	64
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1028706
Dato	11.07.2019



Innmeldt av Julie Marie Mysen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

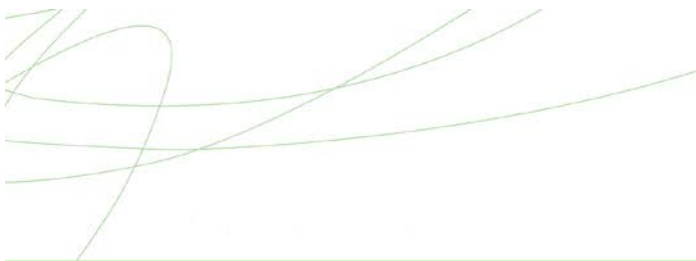
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 6 261 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 772 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

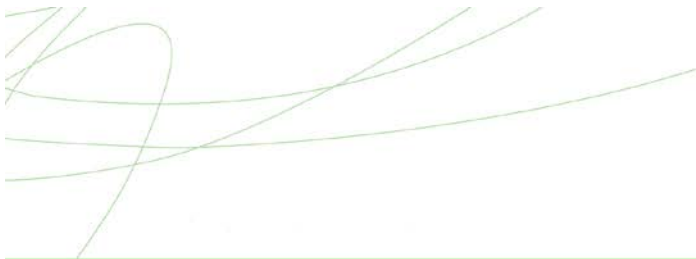
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pelletskamin

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

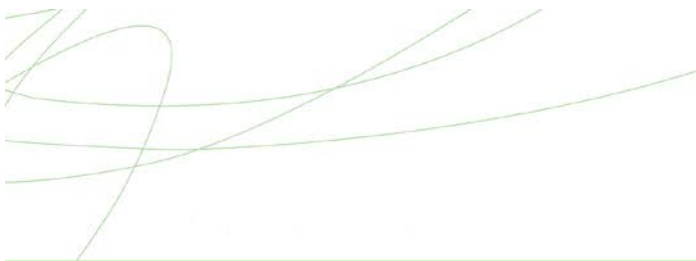
www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins vei 23

Postnr/Sted: 1781 Halden

Leilighetsnummer: H0101

Bolignr: H0101

Dato: 11.07.2019 21:27:06

Energimerkenummer: A2019-1028706

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Julie Marie Mysen

Gnr: 64

Bnr: 99

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 30. august 2024 13:07
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Odins vei 23 (1101240118) (gjelder saksnummer 5417597)
Vedlegg: puring 158733.pdf

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: John Kåre Sperre
Adresse: Odins vei 23, 1781 HALDEN
Målernummer: 7359992906060665

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.04.2006
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret
Dokumenter fra kontrollen, se vedlegg

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

29. august 2024 kl. 20:45 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

vedlagt forespørsel.

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Navn og adresse
RINDAL, TOR-INGAR
ODINS VEI 23

Anleggs-
/Virksomhetsnr.
010106773 002

Saksnr.
158733

Dato
26.01.2007

1781 HALDEN

Anleggsadresse
ODINS VEI 23
1781 HALDEN

Kontrollert av
Jan Henry Weel

Dato kontrollert
26.04.2006

Kontrolltype
Periodisk, enebolig /
rekkehus 2007

Behandlet av
Jan Henry Weel

Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24.mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale elektrisitetstilsynet plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at påbud blir etterkommet.

Det henvises her til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §§ 7 og 9.

Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt må skrives på tilsynsrapporten og sendes til oss av en autorisert elektroentreprenør.

PURRING: MANGLENDE UTBEDRING AV FEIL/MANGLER I HENHOLD TIL VÅRT VEDTAK

Vi viser til tidligere utsendte vedtak, vår ref. 158733.

Det lokale elektrisitetstilsynet har sendt ut varsel og påminnelse om påpekte feil/mangler. Utbedringsfristen er utløpt, og vi har ikke mottatt melding om at påpekte feil/mangler er utbedret, eller at det er engasjert en elektroentreprenør til å foreta utbedringsarbeidet.

Er feilene blitt utbedret må vi bli underrettet om dette. Dersom rapporten er levert til elektroentreprenør, må De være vennlig å be elektroentreprenøren om å underrette oss omgående.

Feilene i rapporten blir liggende som en heftelse på anlegget inntil feilene er utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at du i hht. forskriftenes § 5 er straffeansvarlig ved overtredelse av forskriftene eller vedtak som er utferdiget med hjemmel i disse forskriftene.

Nr	Beskrivelse	Sted
1	15002 Lampe over vask manglet jordforbindelse., jf FEL §19, FEL §21	Kjøkken

Frist for retting: **31.07.2006**

Din saksbehandler er: Jan Henry Weel

Ved henvendelse pr telefon / telefaks: **976 69 830 / 23128951**

Ved henvendelse pr e-post: **jan.henry.weel@hafslund.no**

Postadresse for retur av rapporter: **Hafslund Elsikkerhet AS, 0247 Oslo**

Vennlig hilsen
Hafslund Elsikkerhet AS

Jan Henry Weel
Elsikkerhetsingeniør

Postadresse
Fortum Distribution AS
1713 Grålum

Hovedkontor
Rådmann Siras vei 1,
Grålum
1713 Grålum

Internett

Telefon
815 44 499
Telefaks
69973599

Bankkonto
Foretaksregisteret
979 904 371 MVA



Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

John Kåre Sperre
Bjerkeveien 4B
1771 HALDEN

Saksnummer	158733
Pinkode	977356
Dokumentdato	10.09.2024
Kontrolldato	26.04.2006
Målnummer	
Inspektør	Jan Henry Weel
Nettkunde	John Kåre Sperre
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 26.04.2006 i Odins vei 23, 1781 HALDEN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 158733.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Kai Hulback
Elsikkerhetsingeniør

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE KARRESTAD I

Borettslag:	Karrestad I
Organisasjonsnr.	848 583 502
Byggeår:	1972
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort Ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Se vedtekter/ordensregler for dyrehold.
Parkering – carport - garasje:	Garasjeplass til hver leilighet.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoll.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,-ink mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 7 981,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 981,- ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som forretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.08.24 Side 1 av 2

Karrestad I borettslag	V ³ r ref.: 33/17	Fjdselsdato eier: 24.09.1949
Odins vei 23	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1781 HALDEN	Eiere: J ohn K ³ re S perre	
Organisasjonsnr: 848 583 502	Andelsnr: 17	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 200

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 158
	Renter	750
	avdrag	292

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rskifte. Etter borettslagslovens bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres av borettslagets generalfsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	154 802	Gjeld siste ³ rsoppg.:	156 391
Klient ajourf. l ³ n:	3 127 830,18	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 127 830

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16364995400, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 30.08.2024: 3 096 048

Andel av saldo: 154 802

Frste termin/frste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Evtnt planlagte l³ neopptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: S Nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: d ivind d berg

Adresse: Odins vei 19

Postnr/-sted: 1781 HALDEN

Telefon: Mob.: 90786994

E-post: Oivind.oberg@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.08.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	44 104	Gjeld:	159 874	Andre inntekter:	589
		Utgifter:	4 269		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 500
Andelsnr: 17		Partialobligasjonsnr: 17	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972G³ rds/bruksnr: 64/99

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 6417.4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.08.24 Side 2 av 2

Karrestad I borettslag	V³ r ref.: 33/17	Fjdselsdato eier: 24.09.1949
Odins vei 23	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1781 HALDEN	Eiere: J ohn K³ re Sperre	
Organisasjonsnr: 848 583 502		

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81563651

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.01.1972	Fjrste innflytting:	01.02.1972	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	E lektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	3	BRA	67
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjnpsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karrestad I borettslag torsdag 14.03.2024 kl. 18:30 - Habos møtelokaler, Niels Stubsgt 6.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 28.2.24

Antall fremmøtte: 8 Antall stemmeberettigede: 8

Antall fullmakter: 0 Totale antall stemmer: 8

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: May Irene Langaas

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 25 000

Honorar til styremedlemmer kr: 8 000

Honorar til varamedlemmer kr: 500 pr møte

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Øivind Øberg gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for 2 år: gjenvalg Knut Samuelsen

Styremedlem Niva Ihle gjenstår

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for 1 år: May Irene Langåås

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: Niva Ihle

Vara øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter - elektronisk kommunikasjon

Styret foreslo endring av tekst vedr elektronisk kommunikasjon for å møte fremtiden, men fortsatt varslinger i form av papir

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* 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.

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

Endring i § 7-1 punkt 1 og 9-3 punkt 2 enstemmig vedtatt.

Møte hevet: 19.00

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: May Irene Langaas (sign)

Årsmelding for 2023 Karrestad I borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Karrestad I borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 20 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Øivind Øberg, Odins vei 19
Styremedlem, Niva-Kristin Ihle, Odins Vei 19
Styremedlem, Knut Samuelsen, Odins vei 17
Varamedlem, Susanne Elisabet Karlsen, Odins Vei 19

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 _____ generalforsamling(er), hvorav _____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt ___5___ styremøter, hvor ___13___ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 0_____

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt _3_____ andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0_____ søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med _____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ___0_____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning: Plantet 7 trær og busker på fellesplen.

Saker under arbeid og planlegging:

Maling av hus og garasjer i 2027.

Sjekker ut om lading til elbiler.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Malt hus og garasjer. Byttet husfarge.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 068 000	1 032 000	1 008 000	1 104 000
Sum inntekter		1 068 000	1 032 000	1 008 000	1 104 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	6 204	6 200	6 204	6 200
Styreonorar	2	44 000	44 000	44 000	44 000
Energi, strøm, olje, gass		35 368	50 000	40 197	45 000
Eiendomsskatt		52 894	45 300	45 244	52 900
Inventar		0	4 000	0	4 000
Vedlikehold	4	74 560	50 000	104 635	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	0	10 295	0
Vaktmestertjenester		82 803	90 000	77 688	100 000
Periodisk vedlikehold	5	0	0	769 250	0
Revisjonshonorar	3	2 664	2 500	2 532	2 800
Forretningsførerhonorar		67 008	67 000	64 428	71 000
Kontorrekv, telefon, porto		1 317	3 000	926	3 000
TV bredbånd		127 462	121 000	116 402	132 500
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		4 161	4 200	4 161	4 200
Forsikring		63 614	64 000	54 867	74 000
Kurs		0	4 000	0	4 000
Kommunale avgifter	6	200 853	180 000	153 102	240 000
Bankgebyrer		2 402	3 000	2 364	3 000
Andre kostnader	7	1 370	2 000	500	2 000
Sum driftskostnader		766 679	740 200	1 496 795	888 600
Driftsresultat		301 321	291 800	-488 795	215 400
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		5 874	0	5 705	0
Renteinntekter		28 838	1 600	11 777	1 500
Rentekostnad		152 911	130 000	85 373	180 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-118 199	-128 400	-67 891	-178 500
Arsresultat		183 121	163 400	-556 686	36 900
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		183 121	0	-556 686	0
Sum disponering		183 121	0	-556 686	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	267 350	267 350
Bygninger	9	1 495 900	1 495 900
Garasjer	9	567 020	567 020
Sum varige driftsmidler		2 330 270	2 330 270
Sum anleggsmidler		2 330 270	2 330 270
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		995 540	882 088
Sum bankinnskudd og kontanter		995 540	882 088
Sum omløpsmidler		995 540	882 088
SUM EIENDELER		3 325 810	3 212 357

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-34 020	-217 142
Sum opptjent egenkapital		-34 020	-217 142
Sum egenkapital		-32 020	-215 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	3 127 830	3 197 499
Borettsinnskudd	12	230 000	230 000
Sum langsiktig gjeld		3 357 830	3 427 499
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		3 357 830	3 427 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 325 810	3 212 357
Pantestillelser		2 330 270	2 330 270

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	882 088	273 938
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	183 121	-556 686
Opptak lån	0	1 263 789
Avdrag lån	-69 669	-98 954
B. Årets endringer disponible midler	113 453	608 149
C. Disponible midler UB	995 540	882 088
Omløpsmidler	995 540	882 088
Disponible midler	995 540	882 088

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften og borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
Sum	6 204	6 204

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	44 000	44 000
Sum	44 000	44 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	2 664	2 532
Sum	2 664	2 532

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 699	104 635
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 862	0
Sum	74 560	104 635

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	769 250
Sum	0	769 250

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:
 Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
 Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	500	500
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	870	0
Sum	1 370	500

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	267 350
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	267 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	267 350
Anskaffelsesår :	1972
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 495 900	567 020
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 495 900	567 020
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 495 900	567 020
Anskaffelsesår :	1972	2007
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans vedlikeholdskostnader
Lånenummer:	16364995400
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 264 660
Lånesaldo 01.01:	3 197 499
Avdrag i perioden:	69 669
Lånesaldo 31.12:	3 127 830

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	230 000	230 000
Sum	230 000	230 000

Resultat og balanse med noter for Karrestad I borettslag.

Dokumentet er-signert elektronisk av:

For Karrestad I borettslag

Styreleder	Øivind Øberg (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Niva-Kristin Ihle (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Knut Samuelson (sign.)	22.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karrestad I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karrestad I Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap for 2023Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende 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.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KARRESTAD I BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettslaga er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre borettslaga orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Ved kjøring på området må utvises den største forsiktighet.

Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Når det tørkes tøy på balkongen, må det henges opp slik at det ikke er synlig utenfra. Det må henges slik at det kommer under overkant av balkongrekkverket.

Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller.

Inngangsdører skal holdes låst mellom kl 22.00 og 06.00.

Entredører holdes lukket.

La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri bart lys i kjeller.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig.

Slukk lyset etter bruk!

Regler om ro i leiligheten

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00. Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.30 og kl 08.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra borettslaga i leilighetene over, under og ved siden.

Det henstilles om ikke å bruke tretøfler i trappeoppgangen mellom kl 22.00 og kl 08.00.

Søppel og renhold

All søppel pakkes godt inn og surres med hyssing, tape eller lignende før det kastes i nedkastluken.

Pakkene må ikke være for store. Store pakkesker eller lignende bringes direkte til søppel rommene i blokk-kjellerne. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks sigarettstumper eller oljet avtall gjennom nedkastluken. Luken skal holdes tett etter bruk.

Borettslaga skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapper og trapperomsvinduer rene.

Borettslaga skal vaske trappene etter tur hver sin uke (onsdag og lørdag). Første etasje tar kjellertrappen.

Vaskerier

Der det er felles vaskerianlegg er det utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Det er ikke tillatt å veske og tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettslavere.

Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl 16.00 før søndag og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting

Leilighetene luftes best ved settet opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen , og ved ellers å bruke friskluftventiler.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryses. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

Trapperomsvinduer skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på!

Bad, WC, kraner og ledninger.

Badekarene bør ikke brukes til kles vask, fordi tråder eller lignende fra tøy vil stoppe i avløpet.

Stoppekranen for klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Elle innregninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i ledninger ved aldri å skru en kran helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Framleie

Framleierne må godkjennes av styret. Borettslavere har ansvaret for borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslavere får av hans fremleiere. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulig meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til borettslavere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husleiekontrakten. Styret ber om at alle retter seg etter disse ordensregler, slik at det blir et trivelig miljø.

Vedtekter

for Karrestad I borettslag org nr848 583 502

tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. juni 1986, sist endret 14. mars 2024
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

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

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

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

(8) 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.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(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 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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 forretningsfører 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. 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. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	237851802	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034507	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 17, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851802.			

BruksenhetId	237851801	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034507	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 17, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851801.			

BruksenhetId	237851800	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034507	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 17, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851800.			

BruksenhetId	237851799	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034507	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 17, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3
2/etg. stue	Peisovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.09.2021	Tilsyn	04.06.2009	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237851799

BruksenhetId 237851798	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145034493	Bruksenhetsnummer H0202
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Odins vei 15, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851798.

BruksenhetId 237851797	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145034493	Bruksenhetsnummer H0201
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Odins vei 15, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851797.

BruksenhetId 237851796	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145034493	Bruksenhetsnummer H0102
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Odins vei 15, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851796.

BruksenhetId	237851795	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034493	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 15, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue			
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 100
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.09.2021	Tilsyn	29.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237851795

BruksenhetId	237851794	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034485	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 19, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851794.

BruksenhetId	237851793	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034485	Bruksenhetsnummer	H0201

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Odins vei 19, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851793.

BruksenhetId 237851792

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145034485

Bruksenhetsnummer H0102

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Odins vei 19, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851792.

BruksenhetId 237851791

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145034485

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Odins vei 19, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	3	2	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 100
2/etg. stue	Ukjent	Dovre AS	Dovre 450 Cb
1 etasje	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.09.2021	Tilsyn	16.04.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	237851790	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034477	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 21, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851790.

BruksenhetId	237851789	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034477	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 21, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851789.

BruksenhetId	237851788	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034477	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 21, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	2	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue			
1 etasje	Ukjent	Ukjent	Morsø
2/etg. stue			

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type

13.03.2013	Tilsyn	04.06.2009	Feiing
------------	--------	------------	--------

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237851788

BruksenhetId 237851787	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145034477	Bruksenhetsnummer H0102
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Odins vei 21, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237851787

BruksenhetId 237851786	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145034469	Bruksenhetsnummer H0202
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Odins vei 23, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851786.

BruksenhetId	237851785	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034469	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 23, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851785.

BruksenhetId	237851784	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034469	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 23, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851784.

BruksenhetId	237851783	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145034469	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Odins vei 23, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	3	2	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 1
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 100
2/etg. stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.10.2021	Tilsyn	15.10.2007	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237851783

BruksenhetId	237852039	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145034450	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237852039.

BruksenhetId	237852038	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145034442	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237852038.

BruksenhetId	237806248	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24613569	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237806248.

BruksenhetId	237806247	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24613550	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237806247.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Odins vei 23
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre