

aktiv.



Stangeløkkveien 4, 1778 HALDEN

**Praktisk leilighet - 4. etg. -  
oppgraderingsbehov - sentralt  
beliggende m/flott utsikt -  
oppvarming inkl. i felleskost.**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

## Linda Torp Skogli

**Mobil** 414 24 189

**E-post** linda.torp.skogli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 356 752,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 808 102,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 157,-  
**Selger:** Frelsesarmeen, seksjon for arv

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 54/60 kvm  
**Tomtstr.:** 5354 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 706  
Gnr. 66, bnr. 705  
Gnr. 66, bnr. 711  
Gnr. 66, bnr. 712

**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1101250037

# Praktisk leilighet - 4. etg. - oppgraderingsbehov - sentralt beliggende m/flott utsikt - oppvarming inkl. i

Praktisk leilighet med god planløsning. Leiligheten er beliggende i 4. etasje med flott utsikt og kort gangavstand til Halden sentrum.

Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong. I tillegg kommer lagringsplass i kott i skråvegg og bod i kjeller.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på nordsiden av Halden sentrum. I nærområdet har du turområder, kort vei bort til Halden stadion og kjøpesenter/handelsområde mot elven ved Tista senteret.

Leiligheten har behov for oppgraderinger - perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen.

Merk deg:

- Oppvarming inkludert i felleskostnader.
- El-billader i borettslaget.
- Flislagt bad oppgradert i regi av borettslaget i 2007.
- Godt med lagringsplass.

Velkommen til Stangeløkkveien 4!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	38
Tilstandsrapport .....	42
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

#### 4. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

### TBA fordelt på etasje

#### 4. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong.

### Ikke målbare arealer

Boden i skråtak er ikke måleverdig areal (ALH: 20 kvm).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5354 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt. Oppgitt tomteareal er totalt for hele borettslaget og er hovedsakelig opparbeidet med gressplener og asfalterte gangveier og parkeringsområder.

**Beliggenhet**

Stangeløkkveien 4 ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Halden. Denne eiendommen tilbyr en perfekt kombinasjon av nærhet til natur og byliv. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter i nærheten, blant annet på Rødsfjellet og på Rød hereregård.

For de som pendler, er det kort vei til kollektivtransport med gode bussforbindelser til sentrum og togstasjonen. Halden sentrum, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, ligger kun en kort kjøretur unna.

Eiendommen har også enkel tilgang til hovedveiene, noe som gjør det lett å komme seg til både Oslo og Göteborg. For de som liker å være aktive, er det flere treningssentre og idrettsanlegg i området.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av leiligheter og småhusbebyggelse.

**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

**Offentlig kommunikasjon**

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

**Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport vedrørende byggemåte:  
Boligblokken er antatt fundamentert på fjellgrunn. Grunnmur av plasstøpt betong.  
Støpt gulv i kjeller.

Bærende konstruksjoner av betong/betongblokker. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater. Saltakkonstruksjon oppbygd med tresperrer og bordtak. Utvendig teknet med betongtaksteing.

Bygningen har malte trevinduer utvendig alubeslått med 3-lags glass fra 2017. Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering. Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass. Balkong oppført med bærende konstruksjon av stål. Terrassebord av imp.

trevirke utført plastfliser ovenpå terrassegulv.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:  
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.mars 2009.  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegg.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.  
Se vedlagte tilstandsrapport datert 18.03.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Innhold**

Leiligheten er beliggende i 4. etasje og inneholder gang, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong. Fra balkongen er det flott utiskt over Halden. Fra kjøkken har du adkomst til kott/bod i kneveggen langs leiligheten. I tillegg kommer bod i kjeller.

### **Standard**

Praktisk 2-roms leilighet med eldre standard og generell behov for oppgradering.

#### **Gang:**

Leilighetens gang binder boligen sammen med lett adkomst til alle rom. Gangen har laminat på gulv med flisepreg, malte vegger (struktur på vegg mot stue og mot kjøkken), slett malt tak med lampe. God plass til oppbevaringsløsning for sko og yttertøy.

#### **Kjøkken:**

Kjøkken består av lys innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Deler av kjøkkeninnredningen er trolig av eldre dato og malt, resterende er trolig satt inn senere for å supplere med mer innredning. Flislagt over benkeplate. Kjøkken har laminat på gulv og malte overflater på vegg og i himling. Kjøkkenventilator med kullfilter ellers ingen hvitevarer som medfølger.

#### **Stue:**

Praktisk stue med utgang til balkong med flott utsikt. Stuen har laminat på gulv, og plater/malte overflater på vegg. Mdf-panel i himling. Stuen har med plass til både sofagruppe og spisegruppe og romløsningen det enkelt å innrede etter egen smak og behov.

#### Bad:

Bad er oppgradert i regi av borettslaget ca. 2006/2007 og har mørke fliser med varmekabler i gulv, lyse fliser med dekorbord på vegger og panel med spotter i himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant og skap for oppbevaring. Speil over servant. Rommet har videre vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin (vaskemaskin plassert på bad medfølger boligen uten noen form for garanti) og dusjhjørne med glassdører som kan skyves sammen.

#### Soverom:

Leiligheten har ett soverom med adkomst fra gang. Rommet har heldekkende teppe på gulv og malte vegger og himling. Innebygde garderobeskap med sortmalte fronter.

#### Tekniske installasjoner:

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Varmtvannstank er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer. Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer på kjøkken, soverom og stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El. skap er plassert i fellesgang i 3. etg. 4 fordelingskurser på 20A/16A/2\*10A med automatsikringer.

Røykvarslere i leiligheten. Brannslukningsapparat på soverom.

#### Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, fliser og teppe.

Vegger: Tapet, glassfiberstrie, malt tekstilstrie, veggplater og fliser.

Himling: Malte slette tak, trepanel og mdf-panel.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 18.03.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 04.03.25.

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.

#### Forhold som har fått TG2:

##### Utvendig - Dører:

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass

#### Vurdering av avvik:

- Inngangsdør har vært brekt opp, det er derfor omfattende skader på dørblad og karm.

#### Tiltak

- Innerdører og karm til leiligheten må derfor skiftes. Tilfredsstill ikke dagens krav til brann/tetthet siden dørbled ikke tetter tilstrekkelig mot karm.

#### Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong oppført med bærende konstruksjon av stål. Terrassebord av imp.trevirke, lagt plastfliser på terrassen. Disse er fjernet ved dør slik at det skal være mulig å åpne balkongdør. Rekkverk av aluminium og fasadeplater. Høyden er målt til 1,1 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Terrassen har behov for vedlikehold. Dette gjelder spesielt terrassegulvet.

#### Tiltak

- Utføre vedlikehold for å bevare levetiden på terrassegulv/terrassen.

#### Innvendig - Overflater:

GULV: Laminat, fliser, parkett og teppe VEGG: Tapet, glassfiberstrie, malt tekstilstrie, veggplater og fliser. TAK: Malte slette tak, trepanel og mdf-panel. Leiligheten innehar en eldre standard. Leiligheten har et generelt oppussingsbehov.

#### Vurdering av avvik:

- Skjøter i mdf-panel er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Ufagmessige utsapring av veggplater i stue. Glippe i skjøt på laminatgulv i gang. Sprekker i buer over inngang til stue og kjøkken. Teppe på soverom har behov for å skiftes. Ujevnheter i tapet på soverom. Skader på tapet på kjøkkenet.

#### Tiltak

- Det må medregnes oppussing av hele leiligheten pga tilstand og alder på innvendig overflater.

#### Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke i blokken. Tilfarer gulv inne i leiligheten. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



- Det er målt 16mm retningsavvik på gulv på soverom og stue.

#### 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.
- Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det bør vurderes å utføre avretting ved oppussingen av leiligheten.

#### Innvendig - Andre innvendige forhold:

Eldre garderobeskap på hovedsoverom.

#### Vurdering av avvik:

- Garderobeskapene er fra byggeåret.

#### Tiltak

- Garderobeskapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

#### Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det finnes ikke dokumentasjon på utført rørarbeider i leiligheten.

#### Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.

#### Tekniske installasjoner - avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det finnes ikke dokumentasjon på utført rørarbeider i leiligheten.

#### Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.

#### Våtrom - 4.etasje > Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet. Noe synlig fuktmerker i bunn av gerikt på innerdør.

#### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Neste gang baderommet skal oppusses må det utføres fuktbestandige materialer mot innerdøren.

#### Våtrom - 4.etasje > Bad - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm innvendig i dusjhjørnet på det meste. Vanntett terskel er hevet, men det er ikke mulig å måle hvor høy den er pga feielisten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det lokale fallet er utført under 1:50 til sluk. Terskel på dusjhjørne er fuget tett mot gulvet, dette forhindrer lekkasjevann på øvrige deler av gulv å bli ledet til sluk.

#### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Neste gang baderommet skal renoveres må fallforholdet utføres ihht gjeldende forskriftskrav. Det må etableres en spalte i terskel til dusjhjørne slik at lekkasje vann blir ledet til sluk, dagens løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon ved en vannlekkasje.

#### Våtrom - 4.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membranmansjett løsning i sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det anbefales å montere dusjkabinett på baderommet med hensyn til alder på membranen.

Våtrom - 4.etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.  
- Det anbefales å utføre drenshull i kassen til vegghengt toalett, slik at evt lekkasjer vil bli synliggjort.

Våtrom - 4.etasje > Bad - Ventilasjon:

Avtrekkssystem plassert på vegg. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
- Manglende sug fra avtrekkssystemet.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.  
- Avtrekkssystemet må kontrolleres siden det ikke er noe sug fra dette på befaringsdagen ved funksjonstesting.

Kjøkken

4.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Delen av kjøkkenet ved kum er fra byggeåret, skifter benkeplate i ettertid. Fliser på vegg over benk. Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Eldre standard på den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Den eldste delen av kjøkkeninnredning har behov for å skiftes pga alder.

Tiltak

- Det bør medregnes utskiftning av den eldste delen av kjøkkeninnredning.

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i fellesgang i 3.etg. 4 fordelingskurser på 20A/16A/2\*10A med automatsikringer.

21.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

Kommentar:

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

Kommentar:Ukjent.

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16. 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

Kommentar: Det bør utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten, siden det ikke finnes noe dokumentasjon og ufagmessige arbeider.

Kostnadsestimat : Under 10 000,-.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Nye bad i alle leiligheter, varmtvannsberedere og el-anlegg (nye tavler) 2007.
- Installert jordvarmeanlegg, samt malt trapperom i fellesareal i 2008.
- Kjøpt festetomt i 2012.
- Takrenner og nedløp. Gjennomgang av takstein og undertak i 2015.
- Porttelefoner i 2016.
- Nye vinduer og dører i alle leiligheter, samt hoveddør i trapperom og kjellervindu i 2017.
- Rens av avløpssystem og ventilasjon, i alle leiligheter og i fellesarealer (Powerclean) i 2019.
- Brannslukkingsapparater og røykvarslere til alle leiligheter og fellesarealer i 2018.
- Radonmåling i alle blokkene i 2019.
- Drenering rundt alle blokker i 2023.

- Garasje anlegg er fjernet og 25 nye p-plasser opparbeidet med ladeklart anlegg til elbil (6 el plasser) åpnet i 2024.
- Gravd nedgang/inngang (fra utsiden) til fellesrom kjeller i 4-6-8.
- Gravd ned nytt avfallsanlegg (glass, papp/papir og restavfall) i 2023.
- Fiber installert i 2024/2025.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale for tv/internett er inkudert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke).

#### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass for borettslaget. Borettslaget har el-billadere til bruk for beboere plassert på parkeringsplass.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

81562303

#### **Radonmåling**

Det er radonmåling i regi av borettslaget i 2019. Styreleder informerer om at ikke ble målt forhøyede verdier. Ta kontakt med megler for å få utlevert rapporten.

#### **Diverse**

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjør før overtagelse.

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.

Kr 19 977,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO. Borettslaget har førsteprioritets pant på eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. For nærmere opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

## Energi

### Oppvarming

Jordvarme med oppvarming via radiatorer. Denne oppvarmingen er inkludert i de månedlige fellesutgiftene. Varmekabler i gulv på bad.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

### Formuesverdi primær

Kr 441 106

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 764 424

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», kan det påløpe andre 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**

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, renhold av innvendige fellesareal som trapp- og gangvask, oppvarming (brenselkostnad), kabel TV-komplett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnader: Kr 3 335,-

Renter: Kr 1 675,-

Avdrag: Kr 958,-

Brenselkostnad: Kr 940,-

Renhold: Kr 130,-

Kabel.tv Komplett: Kr 119,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 157

**Andel Fellesgjeld**

Kr 356 752

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

03.03.2025

**Andel fellesformue**

Kr 54 538

**Andel fellesformue dato**

03.03.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stangeløkka 1 B/I



**Organisasjonsnummer**

948451654

**Andelsnummer**

22

**Om borettslaget**

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 4 mindre boligblokker med totalt 44 boliger. Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Gratis bruk av fellesvaskeri og tørkerom i kjeller. Borettslaget har vaktmestertjenester gjennom proserve AS.

Borettslaget har i senere tid foretatt rehabilitering av bad/wc og bygget nye terrasser. Bad/wc er flislagt, det er lagt varmekabler og tilrettelagt for vaskemaskin. Borettslaget har videre lagt inn porttelefon med åpner fra boligen, skiftet elektriske ledninger med nytt sikringsskap, lagt inn jordvarme og skiftet rørstamme i hele eiendommen. Borettslaget eier tomten.

Stangeløkka ligger rett i utkanten av sentrum. Det er et populært boligområde. Boligen ligger med utsyn mot festningen og Rødsfjellet og mot havneparti. Solrikt beliggende.

Følgende fremkommer av årsmeldingen for borettslaget 2024:

I løpet av 2024 er arbeidene rundt blokkene ferdigstilt; drenert rundt alle 4 blokkene, planering, asfaltering samt oppmerking av p-plasser, det er lagt opp til montert ladepunkt til elbil. Anlegget kan utvides etter behov. Avfallsanlegg og nye trappenedganger til kjeller er ferdig.

Saker under arbeid og planlegging:

- Kontroll av tak på alle 4 blokkene inkl. taknivuer i 2025.
- Vask av fasadene og maling av kjellerlokalene vask og maling av veggene og tak i trapperommene i 2025.

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

Styreleder: Eva Bjørndal, tlf. 913 80 130.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16366913371, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2025: 5,7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73.

Saldo per. 03.03.2025: kr 15 636 704,-

Andel av slado: kr 356 753,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043.

Flytende rente DNB.

### **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. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **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**

Borettslaget har utarbeidet vedtekter og ordensregler som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er jmf ordensreglene punkt 2 tillatt med dyrehold i begrenset omfang. Det er tillatt med mindre hunder, innekatt og andre mindre kjæledyr, dersom dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Søknad sendes styret for godkjenning. Se vedlagte ordensregler for mer detaljert informasjon.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 66, bruksnummer 706 i Halden kommune. Gårdsnummer 66, bruksnummer 705 i Halden kommune. Gårdsnummer 66, bruksnummer 711 i Halden kommune. Gårdsnummer 66, bruksnummer 712 i Halden kommune. Andelsnr. 22 i Stangeløkka 1 B/I med orgnr. 948451654

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen eller på borettslagets eiendom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for 4 boligblokker datert 7/2-1953.

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

### **Vei, vann og avløp**

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger

### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til 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.

## 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 eiendomsmegler 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.

### **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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 450 000 (Prisantydning)

-----  
356 752 (Andel av fellesgjeld)

---

1 806 752 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 808 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 816 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 818 802 (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 1 350

#### **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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Garanti/innesteåelse kr 1 500,-. Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 450,-. Markedspakke kr 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 735,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Linda Torp Skogli  
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder  
linda.torp.skogli@aktiv.no  
Tlf: 414 24 189

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF  
geir-frode.wroldsen@aktiv.no  
Tlf: 907 78 853

**Ansvarlig megler**

Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

[linda.torp.skogli@aktiv.no](mailto:linda.torp.skogli@aktiv.no)

Tlf: 414 24 189

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

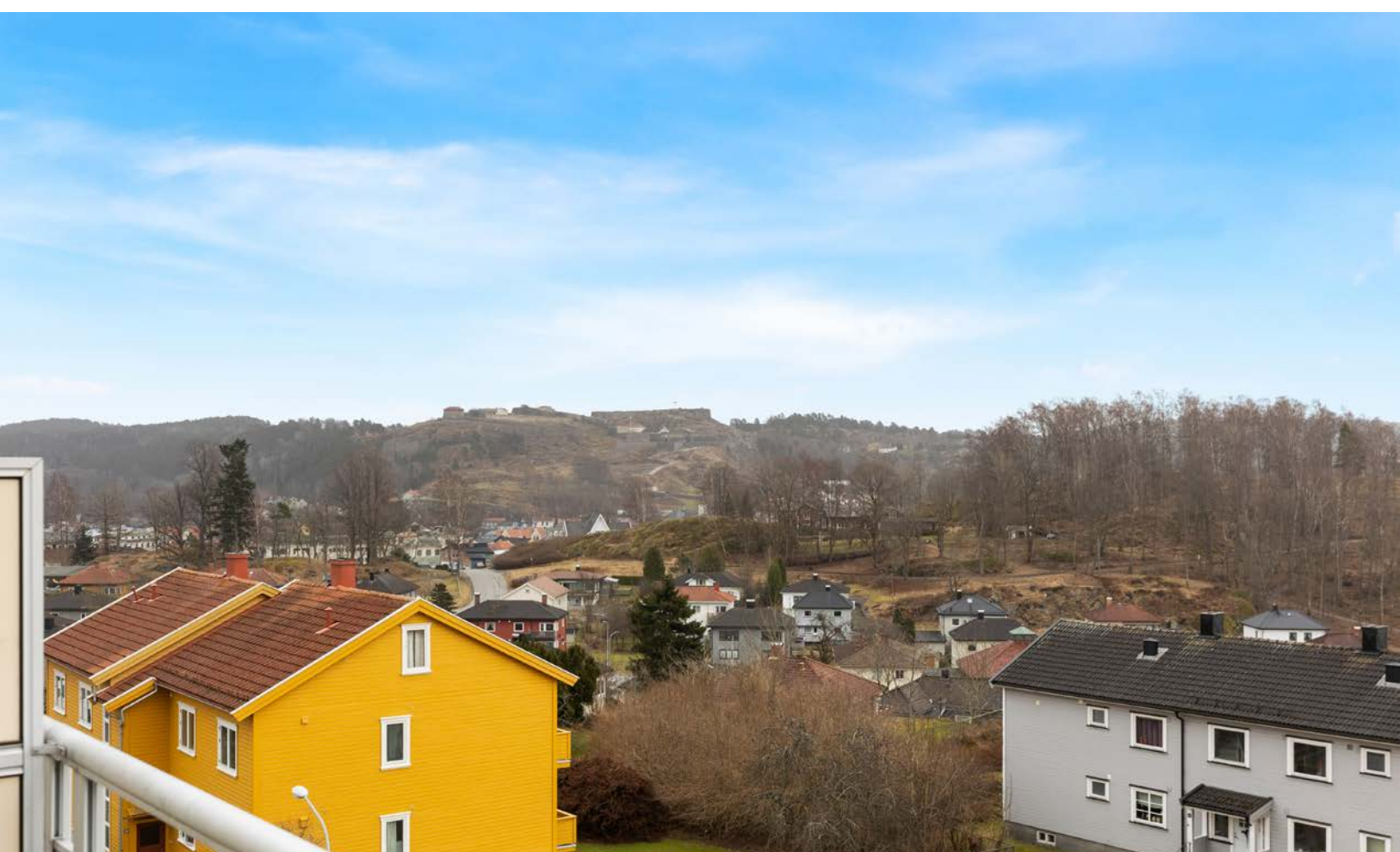
Tlf: 692 11 950

**Salgsoppgavedato**

20.03.2025

















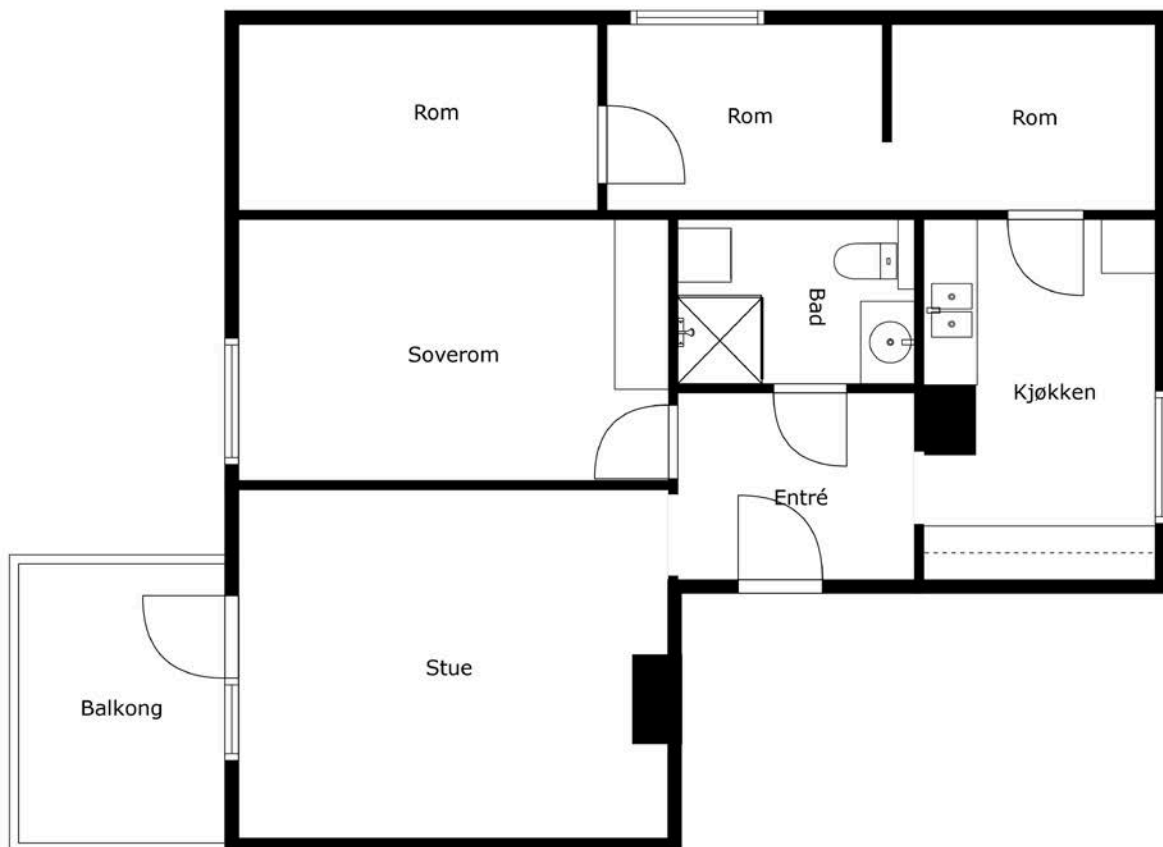












**FOTO**  
*etetera*

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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101250037	
<b>Selger 1 navn</b>	
Frelsesarmeen, seksjon for arv Unni Fredhjem	
<b>Gateadresse</b>	
Stangeløkkveien 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1778
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Berith Synøve Sundberg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Berith Synøve Sundberg
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1101250037

## Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.






NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Fredhjem	078cf1c6aff4e5a30d1a39e9 54a9f673d0237672	04.03.2025 08:25:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250037

- 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
-  Stangeløkkveien 4, 1778 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 66, bnr. 706
-  # Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 19972-1759

Referansenummer: VH1056

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246



# 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 byggeplaner

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

2-roms leiligheten tilknyttet Stangeløkk I borettslag i Halden kommune.

Leiligheten ligger i 4.etg og er på ett plan.  
Disponerer egen bod, samt fellesarealer i kjeller.  
Balkong vendt mot sør med gode sol- og utsiktsforhold.

Utvendig har borettslaget skiftet vinduer i 2017.  
Forøvrig fremstår utvendig fasader i normal stand med hensyn til alder.

Innvendig er badet oppusset i 2007.  
Forøvrig har leiligheten oppussingsbehov.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:  
Boligblokken antatt fundamentert på fjellgrunn  
Grunnmur av plasstøpt betong.  
Støpt gulv i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader  
Bærendekonstruksjon av betong/betongblokker.  
Utvendig fasader er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon m/tekking  
Saltak takkonstruksjon oppbygd med tresperrer og bordtak.  
Utvendig tekket med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer utv. alubeslått med 3-lags glass fra 2017.

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Balkong oppført med bærende konstruksjon av stål.  
Terrassebord av imp.trevirke utført plastfliser ovenpå terrassegulv.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en eldre standard.  
Leiligheten har et generelt oppussingsbehov.

Støpt betongdekke i blokken.  
Tilfarer gulv inne i leiligheten.

Formpresset innedører av typen 3-speils.  
Eldre garderobeskap på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil plassert på vegg.  
Tilluft via luftespalte under dørbord.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger på alle 4 sider av badet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Delen av kjøkkenet ved kum er fra byggeåret, skifter benkeplate i ettertid.

Fliser på vegg over benk.  
Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.  
Eldre standard på den eldste delen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er også montert kullfilter på ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.  
Det er sentralfyr i borettslaget.  
Radiatorer på kjøkken, soverom og stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.  
El.skap er plassert i fellesgang i 3.etg.  
4 fordelingskurser på 20A/16A/2\*10A med automatsikringer.

Røykvarslere i leiligheten.  
Brannslukningsapparat på soverom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

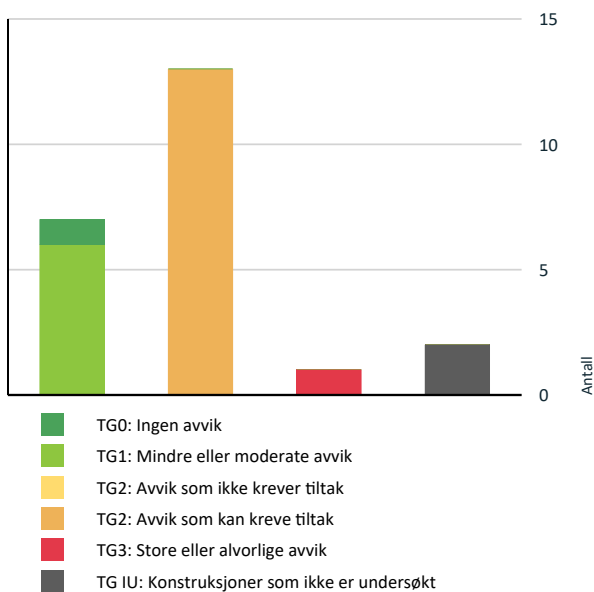
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

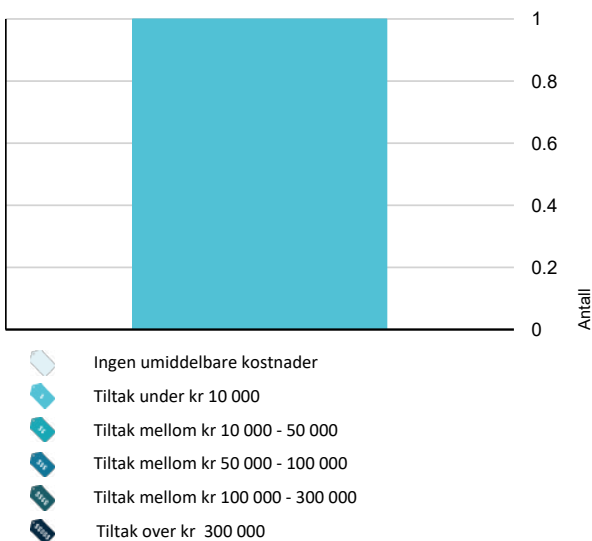
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

**Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1952

**Standard**  
Leiligheten innehar en eldre standard.

**Vedlikehold**  
Det må medregnes oppussing av leiligheten.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer utv. alubeslått med 3-lags glass fra 2017.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 1 TG 2 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering  
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Inngangsdør har vært brekt opp, det er derfor omfattende skader på dørblad og karm.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Innerdører og karm til leiligheten må derfor skiftes. Tilfredsstillers ikke dagens krav til brann/tetthet siden dørblad ikke tetter tilstrekkelig mot karm

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med bærende konstruksjon av stål.  
Terrassebord av imp.trevirke, lagt plastfliser på terrassen.

Disse er fjernet ved dør slik at det skal være mulig å åpne balkongdør.  
Rekkverk av aluminium og fasadeplater. Høyden er målt til 1,1 meter.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Terrassen har behov for vedlikehold.  
Dette gjelder spesielt terrassegulvet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Utføre vedlikehold for å bevare levetiden på terrassegulv/terrassen.

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

GULV: Laminat, fliser, parkett og teppe  
VEGG: Tapet, glassfiberstrie, malt tekstilstrie, veggplater og fliser.  
TAK: Malte slette tak, trepanel og mdf-panel.  
Leiligheten innehar en eldre standard.  
Leiligheten har et generelt oppussingsbehov.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Skjøter i mdf-panel er ikke tilstrekkelig forskjøvet.  
Ufagmessige utsaprring av veggplater i stue.

Glippe i skjøt på laminatgulv i gang.  
Sprekker i buer over inngang til stue og kjøkken.

Teppe på soverom har behov for å skiftes.  
Ujevnheter i tapet på soverom.

Skader på tapet på kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må medregnes oppussing av hele leiligheten pga tilstand og alder på innvendig overflater.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke i blokken.  
Tilfarer gulv inne i leiligheten.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 16mm retningsavvik på gulv på soverom og stue.

**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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det bør vurderes å utføre avretting ved oppussingen av leiligheten.

### 1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Formpresset innedører av typen 3-speils.

### 1 TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Eldre garderobeskap på hovedsoverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene er fra byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garderobeskapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

## VÅTROM

### 4.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 4.ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.

Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Noe synlig fuktmerker i bunn av gerikt på innerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Neste gang baderommet skal oppusses må det utføres fuktbestandige materialer mot innerdøren.

### 4.ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 8mm innvendig i dusjhjørnet på det meste.

Vannrett terskel er hevet, men det er ikke mulig å måle hvor høy den er pga feielisten.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det lokale fallet er utført under 1:50 til sluk.

Terskel på dusjhjørne er fuget tett mot gulvet, dette forhindrer lekkasjevann på øvrige deler av gulv å bli ledet til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Neste gang baderommet skal renoveres må fallforholdet utføres iht gjeldende forskriftskrav.

Det må etableres en spalte i terskel til dusjhjørne slik at lekkasje vann blir ledet til sluk, dagens løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon ved en vannlekkasje.

### 4.ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membranmansjett løsning i sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales å montere dusjkabinett på baderommet med hensyn til alder på membranen.

### 4.ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utføre drenshull i kassen til vegghengt toalett, slik at evt lekkasjer vil bli synliggjort.

### 4.ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Avtrekkventil plassert på vegg.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Manglende sug fra avtrekkventil.

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekkssystemet må kontrolleres siden det ikke er noe sug fra dette på befaringsdagen ved funksjonstesting.

### 4.ETASJE > BAD

#### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger på alle 4 sider av baderommet.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Delen av kjøkkenet ved kum er fra byggeåret, skifter benkeplate i ettertid.  
Fliser på vegg over benk.  
Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.  
Eldre standard på den eldste delen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldste delen av kjøkkeninnredning har behov for å skiftes pga alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskifting av den eldste delen av kjøkkeninnredning.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er også montert kullfilter på ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap plassert på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på utført rørarbeider i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på utført rørarbeider i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

#### 1 TG IU Varmesentral

Det er sentralfyr i borettslaget.  
Radiatorene på kjøkken, soverom og stue.

Denne er ikke vurdert av undertegnede.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.  
El-skap er plassert i fellesgang i 3.etg.

4 fordelingskurser på 20A/16A/2\*10A med automatsikringer.

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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det bør utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten, siden det ikke finnes noe dokumentasjon og ufagmessige arbeider.**

## Generell kommentar

Fremstår som deler av anlegget i stue ikke er utført av fagmann.

Opgitt estimat er for å utføre el.kontroll av leiligheten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarslere i leiligheten.

Brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

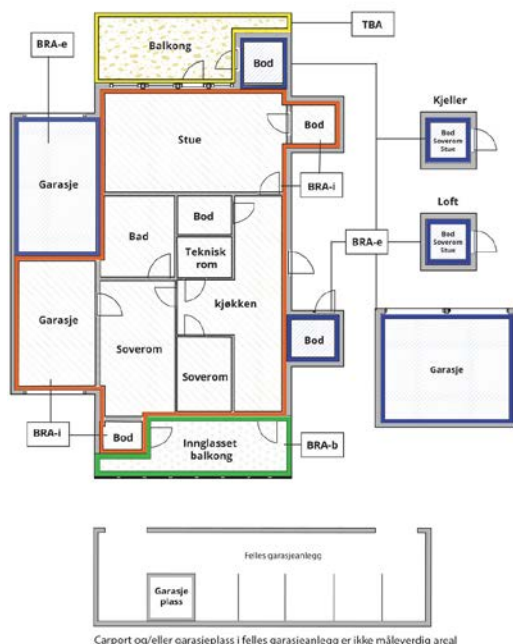
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4.etasje	54			54	7	20	74
Kjeller		6		6			6
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>6</b>			<b>7</b>	<b>20</b>	<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.  
Boden i skråtak er ikke målverdig areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	54	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	706		0	1116.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stangeløkkveien 4

### Hjemmelshaver

Stangeløkka 1 B/l

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Stangeløkka I borettslag	948451654		HABO	Berith Synøve Sundberg dødsbo

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	100	2 400	54 538    31.12.2024	356 832    31.12.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		2 425 532    Samlet innskuddskapital:	4 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	28 484    Langsiktig gjeld (+):	+    15 752 304
Disponible midler:		2 397 048    Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 756 704

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stangeløkka 4 ligger plassert på Stangeløkka i nærheten av Halden sentrum i Halden kommune.  
Det er meget god utsikt fra leiligheten/balkongen mot Halden by/Festningen.  
Gode solforhold på eiendommen.  
Kort vei til matbutikk, skole, barnehage, høgskole og byens fasiliteter.  
1 km til Halden sentrum

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.  
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

### Om tomten

Eiet tomt som er felles areal for borettslaget opparbeidet med asfaltert gårdsplass, kantstein, elvestien og gressplen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
512 986	2013	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81562303	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	25.11.1952		Gjennomgått	13	Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått	2	Nei
Årsmelding 2024			Gjennomgått	14	Nei
Vedtekter	14.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	18.03.2025	
4	18.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/VH1056>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Vedtekter

for Stangeløkka I borettslag org nr 948 451 654  
tilknyttet Halden boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 12. august 1986, endret den 07. april 2005, endret 05.04.18,  
sist endret 14.03.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Stangeløkka 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 ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Stangeløkka I Borettslag rett til å eie inntil 2,5% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider og ved oppslag i borettslaget .

### **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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 like mange 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

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

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.

(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) Stemmeligket 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 framtreende 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.

I samsvar med NBBL retningslinjer

## **ORDENSVEDTEKTER FOR STANGELØKKA I BORETTSLAG**

### **1 RO OG ORDEN**

Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700 I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager mellom kl 07.00 - 22.00
  - På søndag og helligdager bør det unngås, men ved naboers samtykke kan det tillates.
- Det skal være ro mellom kl 23.00 - 07.00.

Innvendig vedlikehold/reparasjoner skal andelhaber selv betale, også vinduskarmer og dører.

### **2 DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt i begrenset omfang. Det er tillatt med mindre hunder, inne katt og andre mindre kjæledyr, dersom dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Når disse dyrene beveger seg ute på borettslagets fellesområde, skal så vel hunder som katter holdes i bånd, og avføring skal plukkes opp.

Søknad sendes styret for godkjenning.

### **3 BRUK AV VERANDAER / ALTANER**

Banking, risting av matter/tepper er ikke tillatt fra 2. etasje og oppover.

Markiser skal ha samme farge og type som borettslaget har bestemt.

Foring av dyr og fugler er ikke tillatt.

Grilling er kun tillatt med gass- og elektrisitet så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **4 BRUK AV FELLESROM OG AREALER.**

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Ting skal merkes med eiers navn, som settes i hobbyrom i blokk nr. 4 og nr. 6. Dette er ikke ment å være lagerrom over lengre tid for møbler, hvitevarer etc. som ikke er i bruk.

Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler og lignende.  
Trappevask foretas en gang i uken av vaskefirma.

Bruken av fellesvaskeriet skal skje i henhold til oppslag i vaskekjelleren. Søn- og helligdager etter kl. 13.00.

**STOPPEKRAN FOR VANNTILFØRSEL - HOVEDKRANA FOR HELE HUSET ER I KJELLERGANGEN. SE MERKINGEN.**

## **5 UTEAREAL GÅRDSPLASS**

Bilparkering henvises til oppmerkede plasser.  
Stopp for av- og pålasting utenfor inngangene er kun tillatt dersom annen trafikk ikke hindres. (med tanke på ambulanse).

Vaktmestertjenesten har ansvar for snømåking og strøing foran inngangene og fellesarealet.

Ballspill henvises til det nedre området.

## **6 AVFALLSHÅNDTERING**

Kommunens regler for kildesortering gjelder også her og skal følges.  
Restavfall og husholdningsavfall kastes i avfallsdunkene. Viktig å knyte igjen posene og husk også på å trykke ned søppelposene slik at ikke lokket spriker (pga fugler)  
Papir, papp, plastikk, glass og bokser legges i beholdere i kjeller. Annet avfall må beboerne selv frakte vekk fra borettslaget.

## **7 BRUDD PÅ ORDENSVEDTEKTENE**

Brudd på ordensreglementet kan føre til skriftlig advarsel og videre sanksjoner for eksempel tvangssalg

## **8 ENDRING AV ORDENSVEDTEKTENE**

Styret har selv myndighet til å endre ordensvedtektene ihht Lov om Borettslag.  
Regler som er vedtatt på generalforsamlingen, kan bare endres i generalforsamlingen.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stangeløkka I borettslag torsdag 16.03.2023 kl. 19:00 - Gamle Meieriet (over Felleskjøpet).

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 28.02.23

Antall fremmøtte: 9 personer pluss Anne Wahlstrøm

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 11 stemmer.

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Linn Andersen

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 2. Styrets årsmelding for 2022

Gjennomgang av styrets Årsmelding

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2022

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

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

#### **4. Godtgjøring til styret.**

Honorar til styreleder kr: 42 440,-

Honorar til sekretær kr: 17 700,-

Honorar styremedlem kr: 5 980,-

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

#### **5. Valg av styrets medlemmer**

##### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

##### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem velges for 2 år: Cathrine Heen Mellevold

Styremedlem Tor Larsen ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

##### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer for 1 år: Øyvind Bergh

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

##### **5.4 Valg av valgkomite**

Valg av valgkomite: Annett Svendsen

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

##### **5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling**

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Tor Larsen

Vara velges av øvrige styre.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

#### **6. Innkomne forslag.**

Ingen innkomne saker.

**Vedtak:**

Møtet avsluttet kl: 19.40

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Undertegner: Linn Andersen (sign.)

Årsmelding for 2024 - Stangeløkka I borettslag.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette. Stangeløkka I borettslag ligger i Halden kommune.

Borettslaget består av 44 andeler. Borettslagets styre har i 2024 bestått av:

Leder, Eva Bjørndal, Stangeløkkveien 4. Styremedlem, Patrick Møller, Stangeløkkveien 4.  
Styremedlem, Cathrine Heen Mellevold, Stangeløkkveien 2. Varamedlem, Øivind Bergh,  
Stangeløkkveien 8.

Møtevirksomhet: Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling, ingen ekstraordinære. Det har vært avholdt 8 styremøter, hvor 26 protokollerte saker har vært behandlet. Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 3 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere. Styret har mottatt 1 søknad om hundehold. Søknad godkjent. Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med følgende foretak;

- PROSERVE – vaktmestertjenester.
- Sørli Renhold - trappevask.
- Caverion - ventilasjon.
- Eliseberg elektro - kontroll av elanlegg
- F.Jørgensen AS - kontroll av elkjele til fyringsanlegget
- HABO - HMS og forretningsfører

Borettslaget har ingen 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 2025-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

I løpet av 2024 er arbeidene rundt blokkene ferdigstilt; drenert rundt alle 4 blokkene, Planering, asfaltering samt oppmerking av p-plasser, det er lagt opp til og montert ladepunkter til elbil. Anlegget kan utvides etter behov. Avfallsanlegg og nye trappenedganger til kjellere er ferdig.

Saker under arbeid og planlegging:

Planlegger:

kontroll av tak på alle 4 blokkene inkl takvinduer – 2025

vask av fasadene vask og maling av kjellerlokalene vask og maling av vegger og tak i trapperommene – 2025. Arbeidene over er lagt inn i langtidsplanene. Mer info om dette kommer etter hvert.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene: Nye bad i alle leiligheter, varmtvannsberedere og el- anlegg ( nye tavler ) 2007 Installert jordvarmeanlegg ,samt malt trapperom i fellesarealet 2008. Kjøp av festetomt 2012 Takrenner og nedløp, gjennomgang av

takstein og undertak 2015. Porttelefoner 2016. Nye vinduer og dører i alle leiligheter, samt hoveddør i trapperom og kjellervinduer 2017. Rens av avløpssystem og ventilasjon, i alle leiligheter og fellesarealer (Powerclean) 2019 Brannslukningsapparater og røykvarslere til alle leiligheter og fellesarealer 2018 Radonmåling i alle blokkene 2019 Drenering rundt alle blokker 2023. Garasjeanlegg er fjernet og 25 nye p-plasser opparbeidet med ladeklart anlegg til elbil. (6 el - plasser) åpnet i 2024. Gravd nedgang/ Inngang (fra utsiden) til fellesrom kjeller i 4-6-8. Gravd ned nytt avfallsanlegg (glass, papp/papir og restavfall)2023. fiber installert 2024/2025.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid: Styret jobber for å holde borettslaget oppgradert og Hms står på agendaen Borettslaget skal være et trygt, godt og trivelig sted å bo. Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025



## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 853 264	2 853 400	2 594 160	3 138 740
Inntekt kabel-TV		62 832	62 800	62 832	62 800
Vasketillegg fellesareal		68 640	68 600	68 640	68 600
Varmt vann, brensel og strømminnt.		561 216	561 000	561 216	561 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 545 952</b>	<b>3 545 800</b>	<b>3 286 848</b>	<b>3 831 140</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	23 677	21 600	10 166	24 700
Styrehonorar	2	69 150	72 100	72 100	70 000
Avskrivninger	10	31 224	7 800	18 891	17 500
Energi, strøm, olje, gass		345 062	530 000	439 997	520 000
Eiendomsskatt		108 903	99 000	98 088	109 000
Renhold byrå		61 500	69 100	60 000	64 000
Inventar		2 588	12 000	0	12 000
Vedlikehold	4	116 528	98 600	50 102	107 100
Servicekontrakter, HMS, Brann		27 616	23 300	29 562	26 100
Vaktmestertjenester		188 439	146 300	136 910	220 700
Periodisk vedlikehold	5	737 487	240 000	2 427 762	400 000
Revisjonshonorar	3	5 961	6 900	5 860	7 200
Forretningsførerhonorar		140 604	140 700	132 642	146 300
Kontorrekv, telefon, porto		3 230	6 500	6 248	6 500
TV bredbånd		287 692	274 600	263 228	300 600
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		9 154	9 000	9 154	9 000
Forsikring		98 853	107 300	88 018	111 800
Kurs		0	7 000	5 590	7 000
Kommunale avgifter	6	537 384	649 200	532 318	678 600
Bankgebyrer		3 342	3 000	3 150	3 000
Andre kostnader	7	3 718	11 000	5 895	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 802 112</b>	<b>2 535 000</b>	<b>4 395 681</b>	<b>2 852 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>743 840</b>	<b>1 010 800</b>	<b>-1 108 833</b>	<b>979 040</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Utbytte fra Gjensidige		8 963	0	8 125	0
Renteinntekter		106 437	700	129 646	51 600
Rentekostnad		875 229	915 000	716 061	881 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-759 830</b>	<b>-914 300</b>	<b>-578 290</b>	<b>-829 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 989</b>	<b>96 500</b>	<b>-1 687 123</b>	<b>149 640</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til egenkapital		-15 989	0	-1 687 123	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-15 989</b>	<b>0</b>	<b>-1 687 123</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	8	603 710	603 710
Bygninger	9	9 910 527	9 906 027
Garasjer	9	0	4 500
Ladestasjon	10	211 621	108 057
Andre driftsmidler	10	11 688	23 375
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 737 546</b>	<b>10 645 670</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 737 546</b>	<b>10 645 670</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		48 802	24 393
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		146 002	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>194 804</b>	<b>24 393</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		2 230 728	3 053 612
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 230 728</b>	<b>3 053 612</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 425 532</b>	<b>3 078 004</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 163 077</b>	<b>13 723 674</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-2 622 112	-2 606 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 622 112</b>	<b>-2 606 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 617 712</b>	<b>-2 601 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	15 636 704	16 123 242
Borettsinnskudd	13	115 600	115 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 752 304</b>	<b>16 238 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 614	0
Leverandørgjeld		12 323	86 554
Skyldig off. myndigheter		191	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 356	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 484</b>	<b>86 554</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 780 789</b>	<b>16 325 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 163 077</b>	<b>13 723 674</b>
Pantestillelser		10 514 237	10 514 237

## 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 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>2 991 450</b>	<b>2 785 752</b>
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	-15 989	-1 687 123
Tilbakeført avskrivninger	31 224	18 891
Påkostninger	-123 100	-115 261
Opptak lån	0	2 533 955
Avdrag lån	-486 538	-544 764
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>-594 403</b>	<b>205 699</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>2 397 047</b>	<b>2 991 450</b>
Omløpsmidler	2 425 532	3 078 004
Kortsiktig gjeld	28 484	86 554
<b>Disponible midler</b>	<b>2 397 047</b>	<b>2 991 450</b>

### 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 om 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

	2024	2023
Lønn	10 850	0
Opptjente feriepenger	1 356	0
Arbeidsgiveravgift	11 280	10 166
Arb g avg av ferielønn	191	0
<b>Sum</b>	<b>23 677</b>	<b>10 166</b>

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn vedlikehold og styrehonorar.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	69 150	72 100
<b>Sum</b>	<b>69 150</b>	<b>72 100</b>

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	5 961	5 860
<b>Sum</b>	<b>5 961</b>	<b>5 860</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 528	39 032
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	11 070
<b>Sum</b>	<b>116 528</b>	<b>50 102</b>

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

**Note 5 - Periodisk vedlikehold**

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	737 487	2 427 762
<b>Sum</b>	<b>737 487</b>	<b>2 427 762</b>

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.

Periodisk vedlikehold har bestått av:  
Asfaltering av uteområder, granittkanter og ny gressplen.  
Nye kjellernedganger, nye lamper i kjelleren, håndløpere og rekkverk.

**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**

	2024	2023
Generalforsamling og møter	3 718	3 528
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	0	2 367
<b>Sum</b>	<b>3 718</b>	<b>5 895</b>

**Note 8 - Tomt**

	Tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	546 359	57 351
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	546 359	57 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	546 359	57 351
Anskaffelsesår :	2012	2017
Antatt levetid i år :		

**Note 9 - Bygninger**

	Bygning	Påkostning Bygning	Bad og jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Anskaffelsesår :	1952	1987	2008
Antatt levetid i år :			

**Note 10 - Andre driftsmidler**

	Flaggstang	Porttelefon	Ladestasjon	Stålbøyer	Ladestasjon	Ny porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 500	147 383	115 261	25 838	0	116 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	123 100	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 500	147 383	115 261	25 838	123 100	116 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 500	147 383	21 611	25 838	5 129	105 187
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	93 650	0	117 971	11 688
Årets avskrivninger :	0	0	14 408	0	5 129	11 687
Anskaffelsesår :	2007	2007	2023	2008	2024	2015
Antatt levetid i år :	10	10	8	10	8	10

### Note 11 - 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 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Rehab uteområder og bygning
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366913371</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 500 000
Lånesaldo 01.01:	16 123 242
Avdrag i perioden:	486 538
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 636 704</b>

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

### Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	115 600	115 600
<b>Sum</b>	<b>115 600</b>	<b>115 600</b>



## Resultat og balanse med noter for Stangeløkka I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Stangeløkka I borettslag**

Styreleder	Eva Bjørndal (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Patrick Møller (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Cathrine Heen Mellevold (sign.)	11.02.2025

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Stangeløkka I Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stangeløkka I Borettslag.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap for 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### 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)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2025-02-12 19:51:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/706, Stangeløkkveien 4, 1778 HALDEN



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

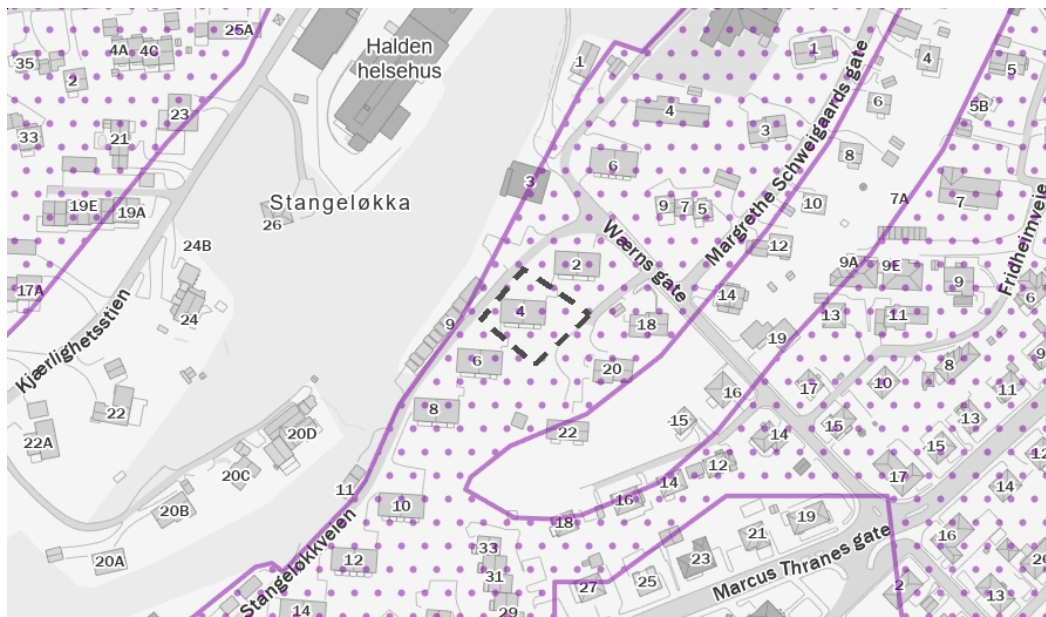
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.36 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	130.4 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0.47 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.04 km

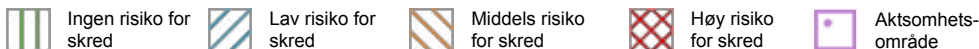
**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

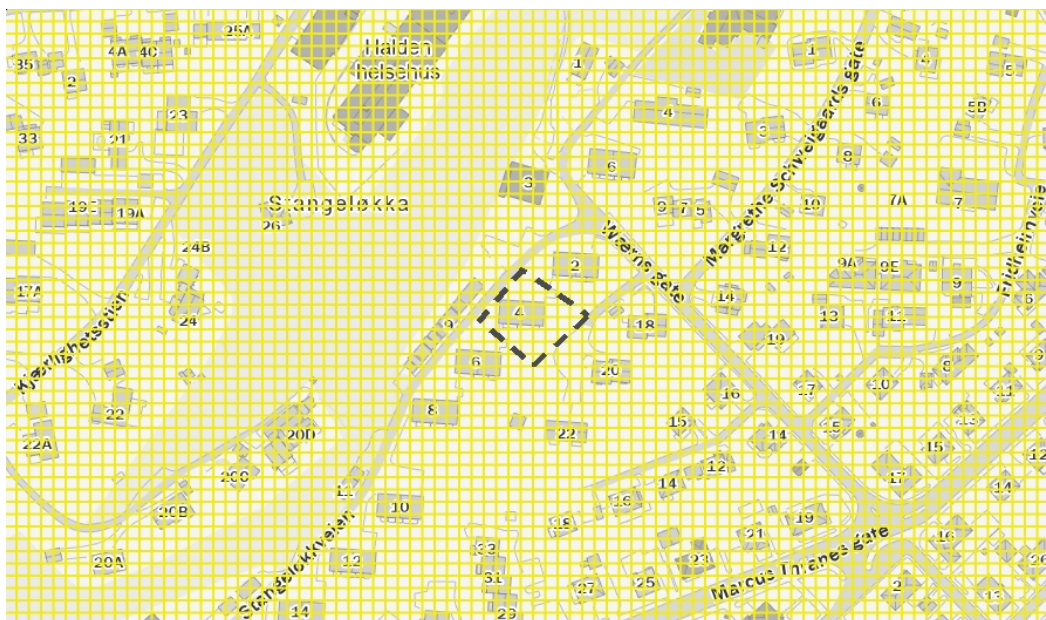
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	706	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Stangeløkkveien 4, 1778 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 116 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan



<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 115 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-519
<b>Navn</b>	Stangeløkka
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.1950
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf</a>

## Vedtekter for Stangeløkka.

### 1. Blokkbebyggelse.

1. På parsellene 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 28 skal oppføres blokker i mur eller armert betong.
2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Plasering og størrelse er vist på planen.
3. På parsell 24 kan der i blokkens underetasje innredes en butikk.
4. På parsell 66 skal oppføres en forretningsgård. Plasering og størrelse er vist på planen.
5. Parsell 30 er avsatt til herredshus for Berg kommune.
6. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i m. 1 : 500. Blokkene på parsellene 13-28 skal ha ens takform og takvinkel.
7. Garasjer plasseres som vist på planen.
8. Parsell 18 er fellesområde for beboerne av parsellene 13, 14, 15, 16, 17; tilsvarende er 21 fellesområde for 19, 20, 22, 23 og 25. For 24, 26, 27 og 28. På disse fellesområder kan oppføres lekestue (uværsskur) for barn, og eventuelle hobbyrom.
9. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
10. Det oppsettes fellesantenne for hver bygningsblokk.
11. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsrådet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
12. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsrådet.
13. Særskilt takplan (med oppriss) må innsendes til bygningsrådet med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
14. Gjerde tillates ikke oppsatt mellom blokkparsellene. Mot offentlig vei kan anbringes lave hegn av levende vekster.
15. Planering og beplantningsplan for blokkparsellene ( med fellesområde) i minst m. 1 : 200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygningsrådet.

## B. Villabebyggelse.

16. Våningshusene oppføres i tre, betong eller mur.
17. Planen angitt bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomte- og eiendomsgrenser. Likeledes er angitt etasjeantall.  
Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.
18. Størrelsen av hvert enkelt hus i villa- og rekkebebyggelsen kan være opptil 11 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m<sup>2</sup>.
19. Garasjer skal være ildfaste, i størrelse ikke over 25 m<sup>2</sup>.
20. Tørkeplassens plassering og eventuelle innhegning ved pergola eller lign. skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
21. På fellesarealet innregulert i en villagruppe kan oppføres lekestue eller lign. for barn.
22. Mot regulert vei oppsettes gjerde med en høyde ikke over 1,00 m. utført etter godkjenning av bygningsrådet. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, eventuelt sette forstøtningsmur hvor dette er påkrevet. For porter gjelder samme høydebestemmelser som for gjerder. Selve utførelsen kan imidlertid her varieres, men skal godkjennes av bygningsrådet.
23. Fargen på hus, garasjer etc. og gjerde med port skal godkjennes av bygningsrådet.

## C. Generelt.

24. Innenfor de på planen viste parkarealer (bortsett fra de i punkt 8 og punkt 21 nevnte fellesarealer) kan anlegges barnehager eller lign. etter nærmere forslag.
25. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industrielle anlegg bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende er også forbudt. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra skjønnhetsråd, brannstyre og helseråd.
26. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
27. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter punkt 2-10 og 16-22 innenfor bygningslovens ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven.



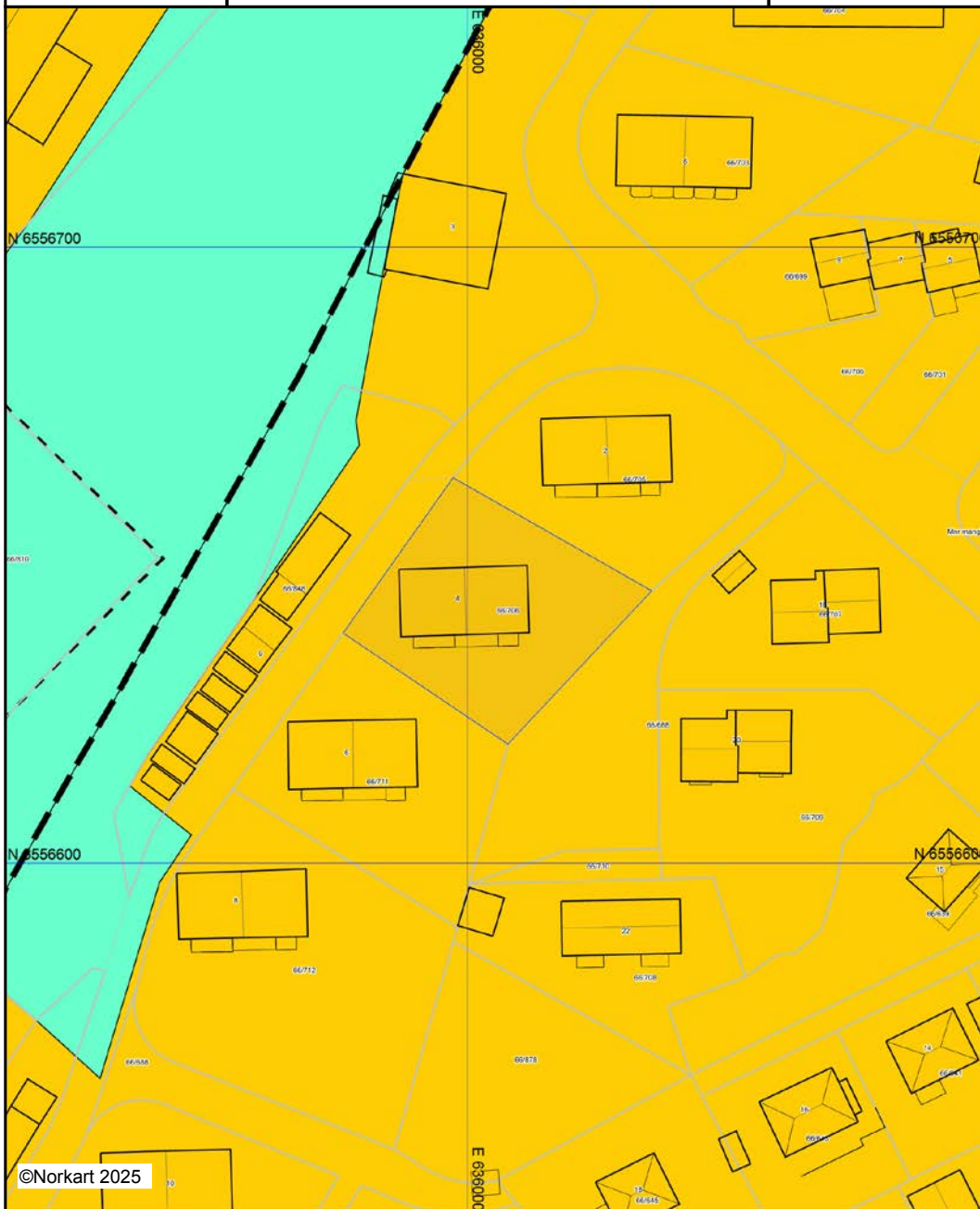
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 66/706  
Adresse: Stangeløkkveien 4  
Utskriftsdato: 03.03.2025  
Målestokk: 1:1000








UTM-32







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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

# Nabolagsprofil

Stangeløkkveien 4 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



## Offentlig transport

Park Hotell 4 min   
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.3 km

Halden stasjon 21 min   
Linje RE20 1.6 km

## Skoler

Os skole (1-7 kl.) 17 min   
252 elever, 15 klasser 1.3 km

Låby skole (1-7 kl.) 24 min   
254 elever, 13 klasser 1.8 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 25 min   
389 elever, 18 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min   
338 elever, 15 klasser 0.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min   
396 elever, 16 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 19 min   
1200 elever, 61 klasser 1.4 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min   
400 elever 3.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 12 min

St. Joseft Halden 12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

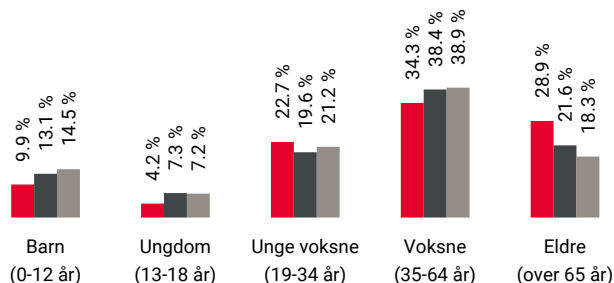
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stangeløkk barnehage (0-5 år) 3 min   
74 barn 0.2 km

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 7 min   
74 barn 0.5 km

Høvleriet barnehage (0-5 år) 14 min   
95 barn 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 10 min   
PostNord 0.8 km

Rema 1000 Høvleriet 12 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



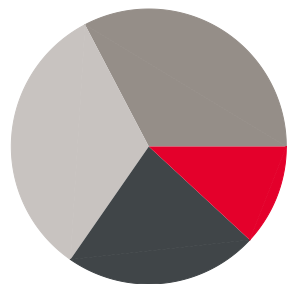
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

	Rødsberg ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km	
	Os skole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	SKY Fitness Halden	14 min	🚶
	Nivå Trening	15 min	🚶

## Boligmasse



- 12% enebolig
- 23% rekkehus
- 33% blokk
- 33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

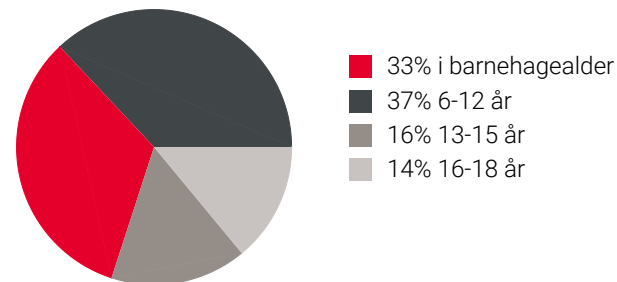
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tista Senter	15 min	🚶
	Vitusapotek Høvleriet	12 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



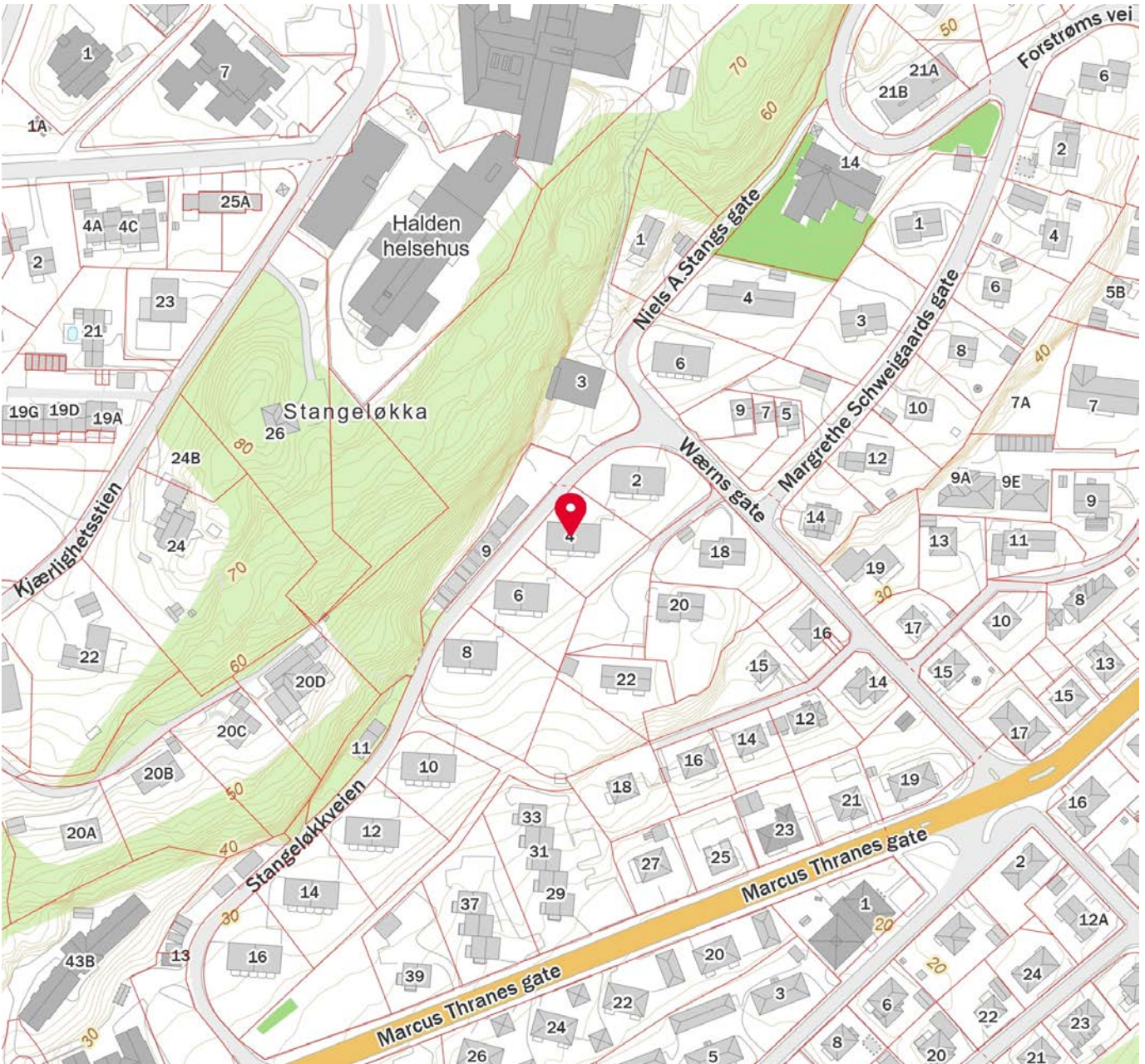
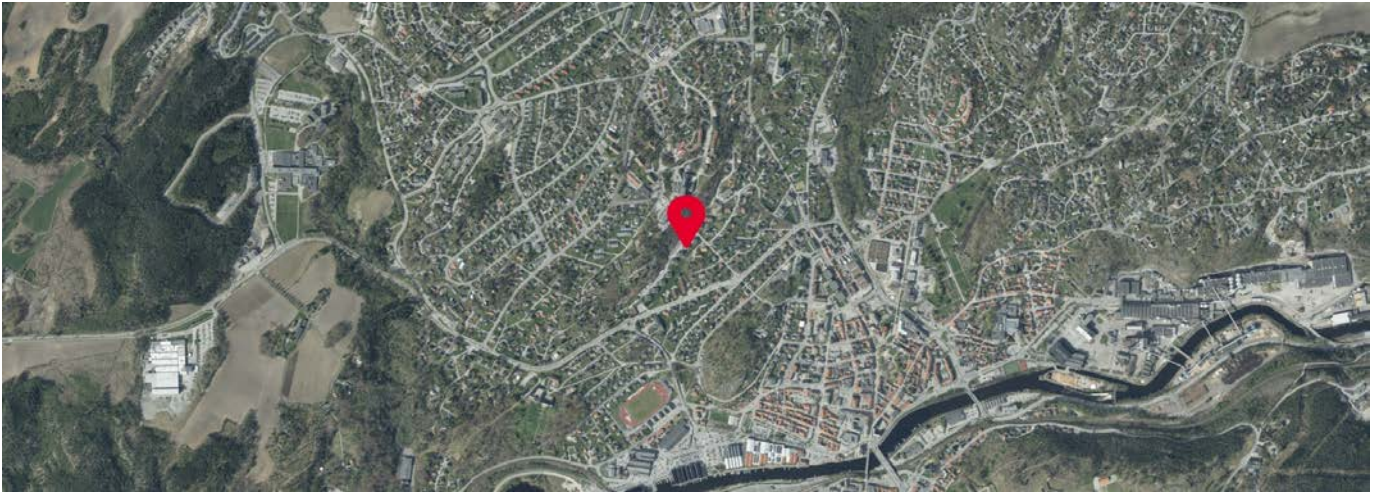
0%


65%

- Banken/Rød
- Halden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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/avgrenskingskabel 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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:** Stangeløkkveien 4  
1778 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189  
**E-post:** linda.torp.skogli@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