

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 27 652,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 129 002,-
Felleskostn.: Kr 6 524,-
Selger: Peder Edvard Berger

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 66/81 kvm
Tomtstr.: 4198 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 133
Snr. 1
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1101250016

Meget pent oppusset 3-roms med heis! Trappefritt. 2 gode soverom.

Velkommen til denne tiltalende endeleiligheten i populær 3 etasje. Heisen går helt opp og gir enkel, trappefri adkomst. Leiligheten er helt pusset opp i løpet av de siste årene, med nye laminatgulv, lysmalte vegger og tak, moderne kjøkken og stort, pent bad. Innglasset balkong



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	41
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 66 m² Bad, 2 soverom, entre, garderobe, stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,39 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4198 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget tomt er opparbeidet med en flott adkomst via felles inngård med steinbelagt gårds plass. Her er det pene beplantninger og en koselig fontene. Her er det felles sittegrupper sommerstid og et populært samlingssted med gode naboer.

Beliggenhet

Velkommen til dette borettslaget beliggende midt i byen med alle sentrums servicefunksjoner, butikker, kommunikasjoner og skoler i umiddelbar nærhet. Rema 1000 er en av naboene, likeså nye Os skole og idrettshall, byens nye bibliotek og kino, gågaten med café og restaurant og mye mer.

Leiligheten vender mot nord.

Adkomst

Trappefri adkomst via heis.

Bebyggelsen

Området består av både boligbebyggelse og butikk/kontor/skole.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i 1990 i 4 og 3 etasjer + kjeller. Oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Inngangsparti og stueveggsparti i tre, de andre veggene er forblendet med tegl. Balkong til alle leiligheter. Vinduer m/2-lags isolerglass. Adkomst til leilighetene via utvendig svalgang. Borettslaget eier tomten.

Innhold

3.etg. endeleilighet: Entre, 2 soverom, bod/garderobesrom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken, og utgang til en deilig innglasset veranda. Lagringsbod i kjeller. Heisen går helt ned til kjeller og opp. Trappefritt og godt tilpasset om man skulle ha behov for adkomst med rullator etc.

Standard

Leiligheten er gjennomgående nyoppusset de senere årene og gir et samlet meget godt inntrykk. Her er det grålaserte laminatgulv, lysmalte vegger i alle rom, hvit og tidløs kjøkkeninnredning (fra ca. 2010) med komplette integrerte hvitevarer (komfyr og mikro, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøøl/frys), og et romslig bad med stor, deilig dusjhjørne uten snublekant, wc, ny baderomsinnredning (2025) med skuffeløsning, og opplegg for vaskemaskin.

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.

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er noen overmalte tetningslister. Håndtaket på noen av vinduene er løse.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eier informerer om at det er planlagt utskiftning av vinduer i regi av borettslaget. Vinduer er justert noe etter befaring.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen merker på terrassedøren.

Tiltak

- Eier informerer om at det er planlagt utskiftning av dører i regi av borettslaget.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen merker på vegger og noen mindre hakk i laminatgulv. Noe antydning til svelling i skjøter. Vegger bærer noe preg av ufagmessig sparkling.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskillet i betongelementer. Planavvik opp til 40 mm målt mellom entre og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.
- Det er beregnet eventuelt flyt sparkel på gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

3. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke synlig sveising av hjørner på belegg, eller rundt gjennomføringer (kun silikon). Det ble registrert fuktindikasjoner på gulv i dusj .

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjøkken

3. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert plater på vegg over benkeplaten. Eier informerer om at kjøkkenet er nylig montert, men at det er brukt. Benkeplate og koketopp er nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen mindre bruksmerker. Noe heng i fronter. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt. Håndtaket på kjøleboksen i kjøleskapet er ødelagt. Det er noe svelling i bunnplate på kjøleskapet.

Tiltak

- Fronter må beregnes justert. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i et felles rom i kjelleren. Dette var ikke tilgjengelig på

befaring. Tanken er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Både overflater og kjøkkeninnredning er fornyet de siste fire år. Likeså baderomsflater og innredning på bad.

Modernisert/Påkostet år

2022-2025

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det er parkering på oppstillingsplasser.

Det er mulighet for søke om garasje plass i p-kjeller mot leie på kun kr 200 pr mnd og med egen leieavtale. Se vedlagte ordensregler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562138

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 510 223

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 040 893

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, kabel-tv / internettpakke, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, rengjøring av fellesgang og trappeganger, forretningsfører og revisor, utgifter heis mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 524

Andel Fellesgjeld

Kr 27 652

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 449

Rentekost. fellesgjeld

Kr 140

Andel fellesformue

Kr 67 969

Andel fellesformue dato

30.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Niels stubsgate brl

Organisasjonsnummer

843483852

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Borettslaget ligger midt i Halden sentrum, med kolonialforretning som nærmeste nabo, ellers meget kort vei til byens handlegate.

Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 4 boligblokker, med totalt 70 boliger. Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Borettslaget har egen vaktmester. Blokkene er parvis sammenbygd med svalganger, slik at det dannes to kvartaler med hvert sitt gårdsrom. Heis, samt garasjeanlegg i kjeller. Borettslaget har godt utbygd avfallshåndtering, med fortsatt bruk av søppelsjakter. Alt annet avfall blir håndtert innendørs, eller ved regelmessig oppsetting av containere.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132272644, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 30.01.2025: 1 935 683

Andel av saldo: 27 653

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2030)

Flytende rente, ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er

avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at i disse tider innhentes anbud for bytte vinduer, inngangsdør og verandadør til 3-lagsglass samt sette inn lufteventiler på soverom. Utgangspunktet er at dette skal gjøres uten økning i felleskostnader, men endelig beslutning tas på generalforsamling 5/3-2025.

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

Vedlagt vedtekter og ordensregler for borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med mindre hunder om du har hund fra før, samt innekatt. Styret må søkes før anskaffelse av dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 133, seksjonsnummer 1 i Halden kommune. Andelsnr. 35 i Niels stubsgate brl med orgnr. 843483852

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/66/133/1:

24.07.1991 - Dokumentnr: 2905 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5968/6283

22.07.1992 - Dokumentnr: 3472 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5968/6393

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/bolig datert 3/12-1990.

Det er gitt ferdigattest for innglassing av balkonger datert 4/12-2015.

Det er gitt ferdigmelding av heis datert 11.03.1991.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Leilighet - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

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

- Det er ikke brann- og lyddør ut fra leiligheten og ut på svalgangen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G285 Østre tangent syd, felt A-F med formål bolig/forretning/kontor.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

2 100 000 (Prisantydning)

27 652 (Andel av fellesgjeld)

2 127 652 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

2 129 002 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 136 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 139 702 (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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markesdpakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18477,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, sikringspant, opplysninger fra forretningsfører og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

21.02.2025



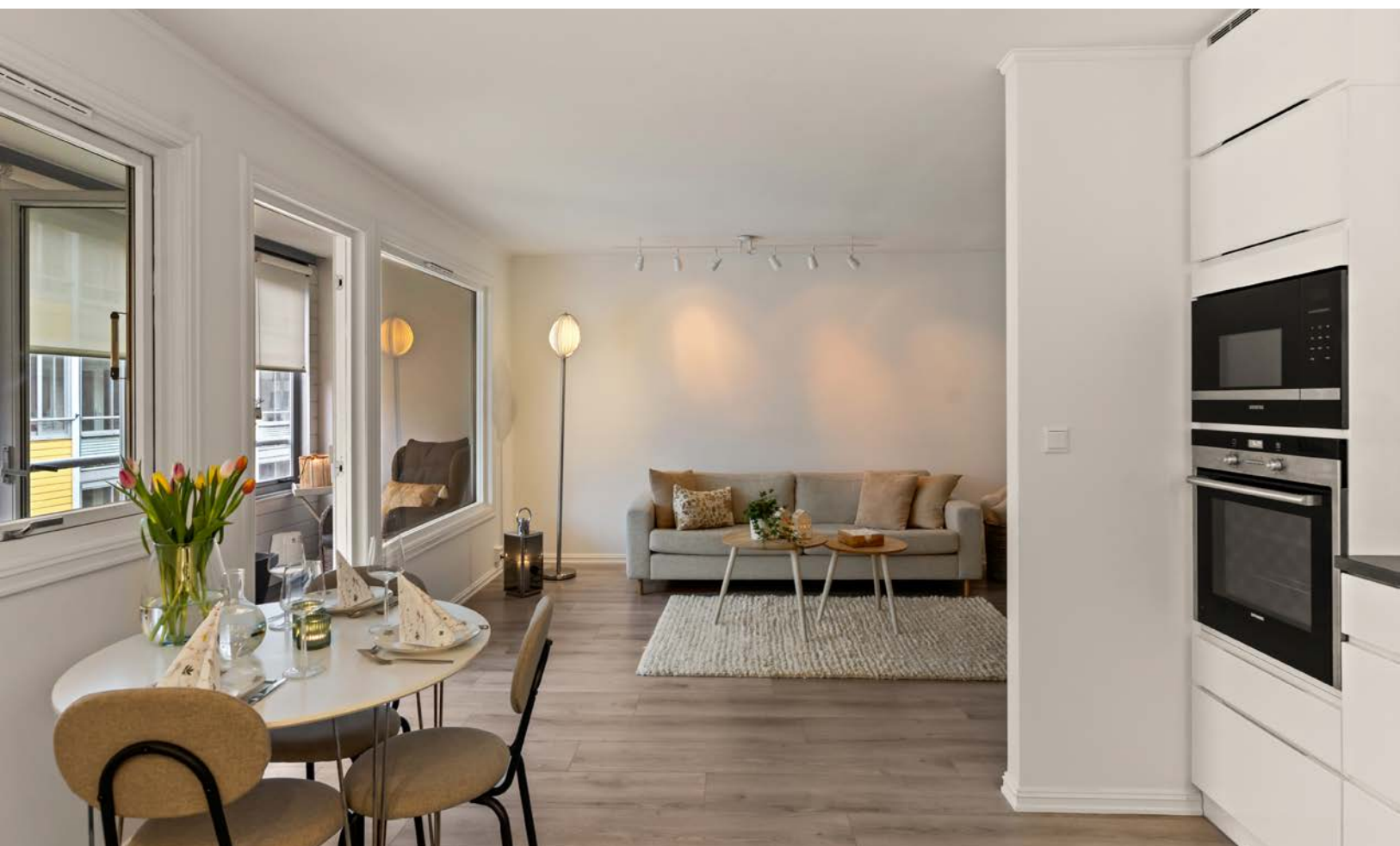








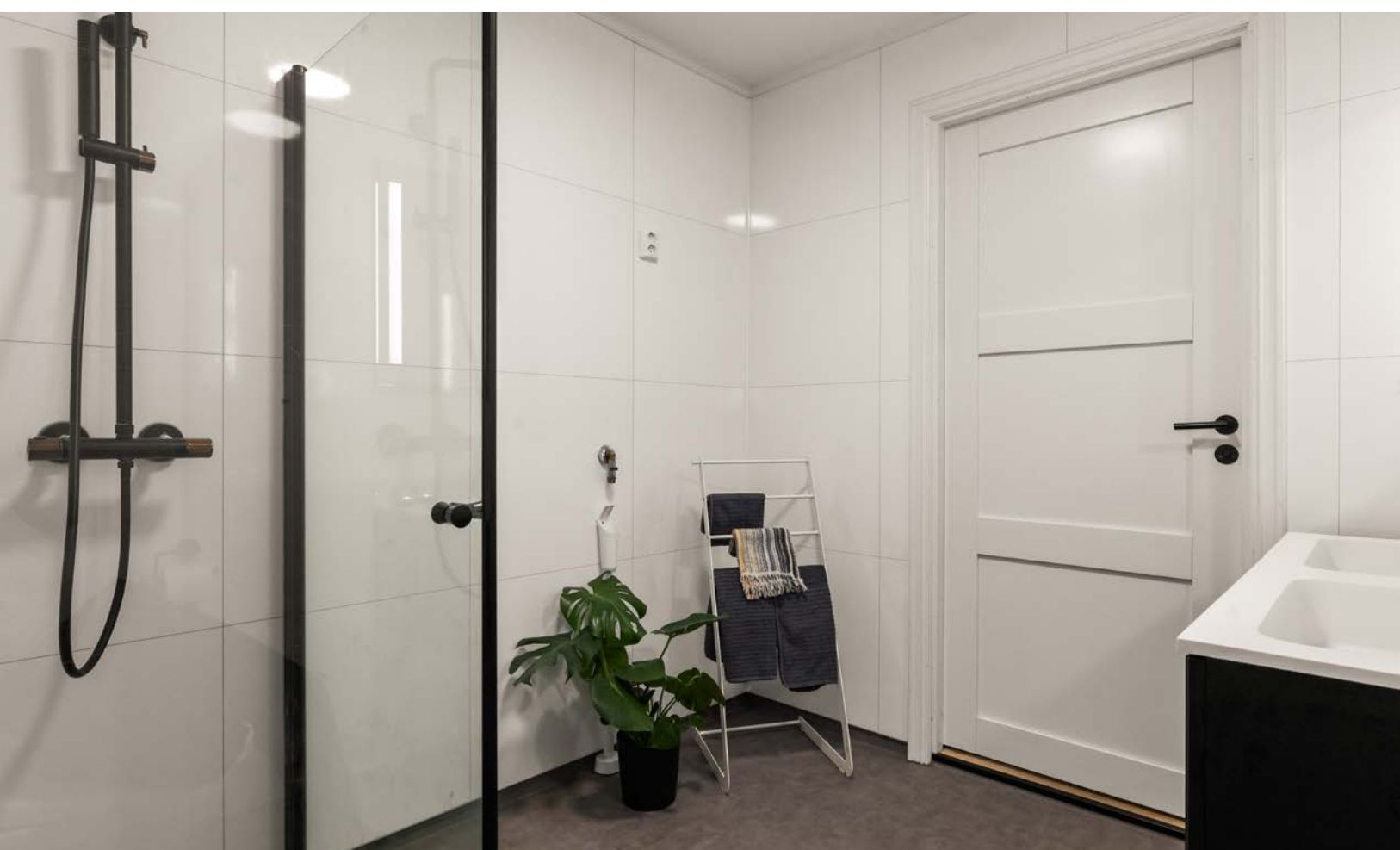




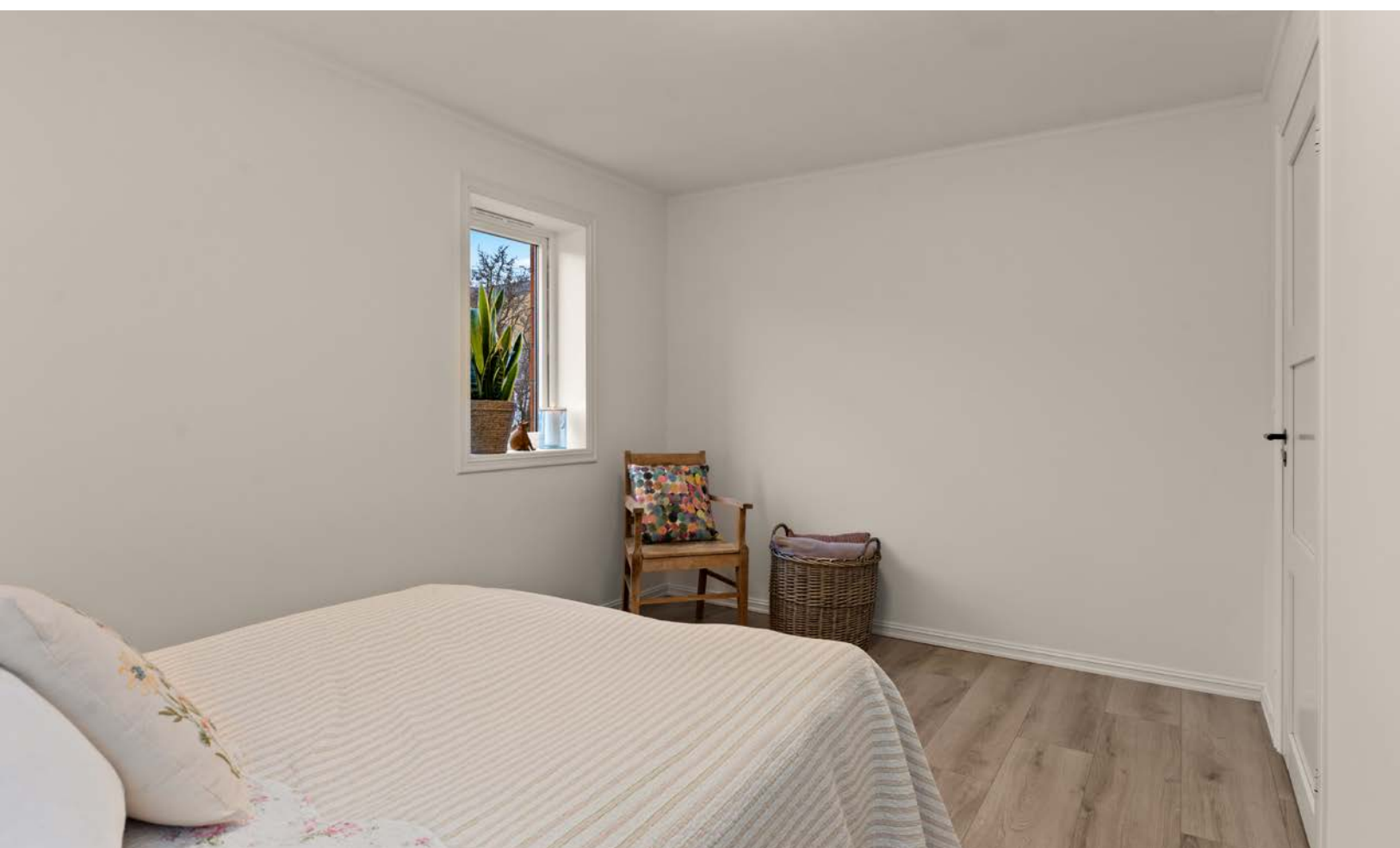
















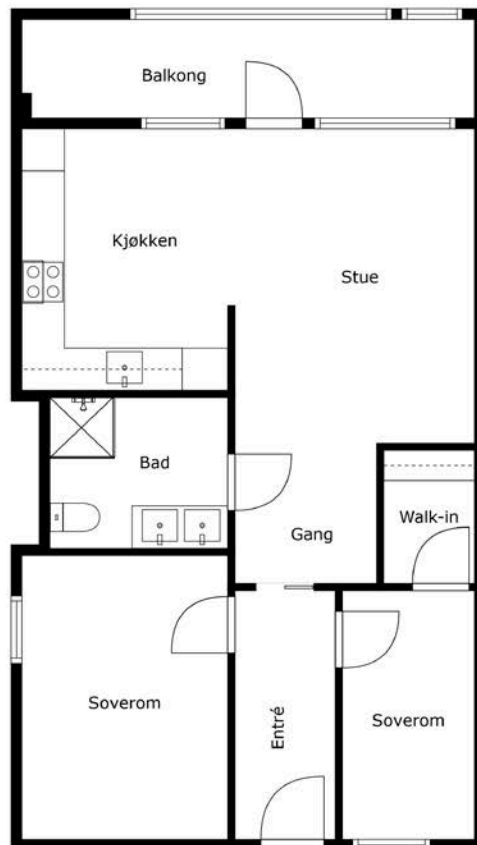


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250016	
Selger 1 navn	
Peder Edvard Berger	
Gateadresse	
Niels Stubs gate 1	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PEB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dugnads arbeid med Faglært Tømrer ved montering av baderomsplater.
Arbeid utført av	F Jørgensen, Halden Rørleggerservice, Malermester Lund og Rikelektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Sluk ikke byttet, nytt baderomsbelegg, utført av Malermester Lund. Nye veggoverflater / tettesjikt i form av Fibo baderomsplater.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært utført arbeid på bad, egeninnsats på vask kjøkken.
Arbeid utført av	Halden Rørleggerservice og F Jørgensen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv fra byggeår.
-------------	--------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dugnads arbeid på bytte av taklamper av faglært elektriker
Arbeid utført av	Rikelektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Felles kontroll av el-anlegg i borettslaget.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er lagt opp ladeboks på alle parkeringsplasser i garasje, men innmaten må kjøpes. Hvis man ønsker.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nytt gulv lagt av faglært tømmer med dugnadsinnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Plan om bytting av vinduer og inngangsdører. Om det blir økte felleskostnader/økt fellesgjeld er usikkert.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Edvard Berger	2b5908b1492fff370b2cac7 0393be101f62ade4a	07.02.2025 13:30:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250016

- 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>

Nabolagsprofil

Niels Stubs gate 1 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Snippen Halden 3 min 🚶
Linje 632, 633 0.2 km

🚗 Halden stasjon 12 min 🚶
Linje RE20 0.9 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 9 min 🚶
241 elever, 15 klasser 0.6 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 24 min 🚶
71 elever, 6 klasser 1.6 km

Låby skole (1-7 kl.) 24 min 🚶
278 elever, 14 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚶
362 elever, 15 klasser 0.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min 🚶
412 elever, 18 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes 10 min 🚶
1200 elever, 61 klasser 0.7 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min 🚶
400 elever 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K ladere Vognmakergata 3 min 🚶

🚗 St. Joseft Halden 3 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

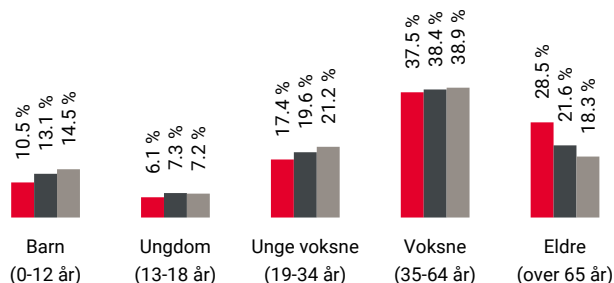
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 5 min 🚶
74 barn 0.4 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 9 min 🚶
74 barn 0.7 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...14 min 🚶
32 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 1 min 🚶
PostNord 0.1 km


Meny Halden 10 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

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

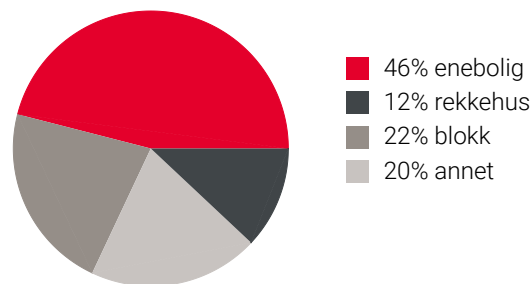
 **Gateparkering**
Lett 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Rødsberg ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.4 km
-  Os skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  SKY Fitness Halden 6 min 
-  Timeout Energy Club 7 min 

Boligmasse







«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

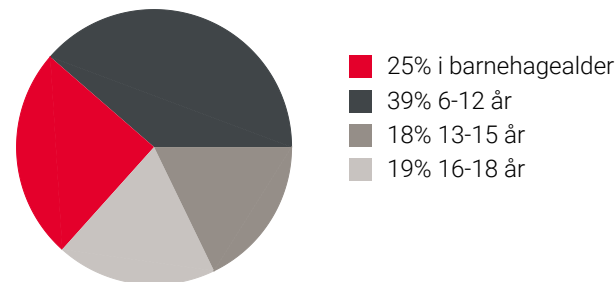
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tista Senter 9 min 
-  Apotek 1 Svanen Halden 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



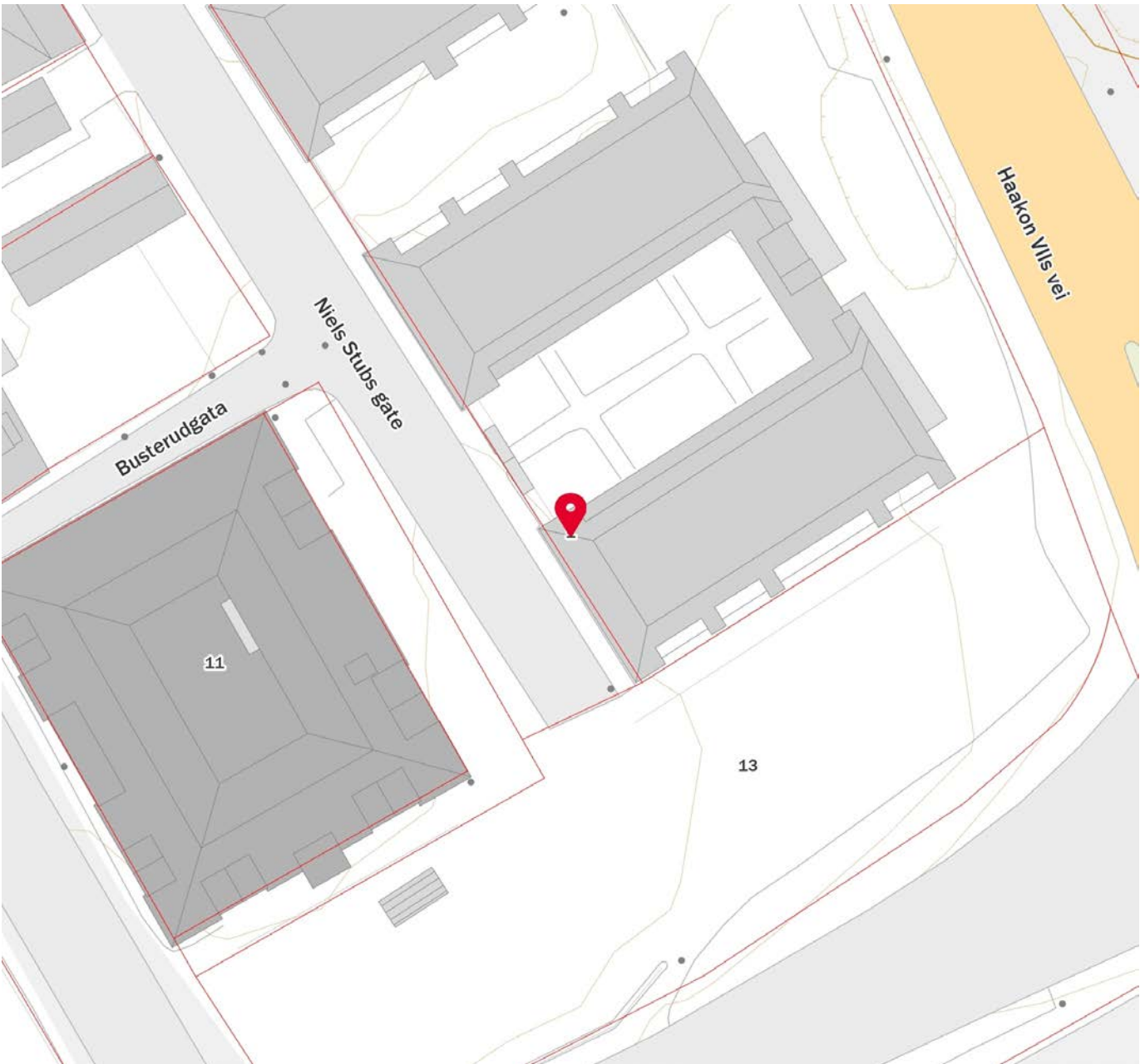
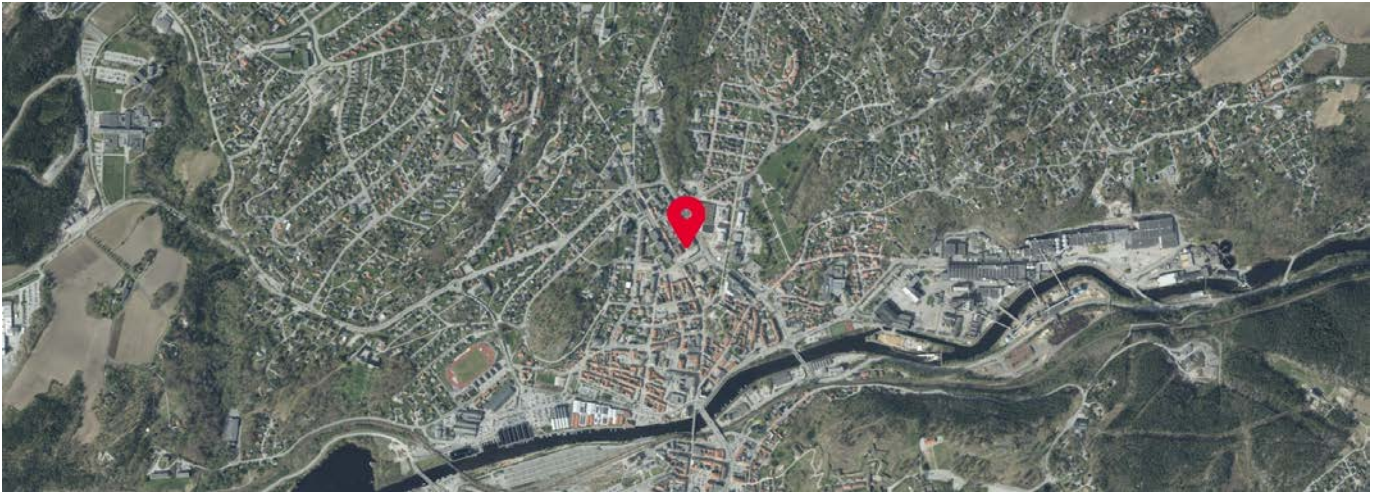
0%

53%

-  Os/Dyrdalen
-  Halden
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2025 17:00
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Niels Stubs gate 1 (1101250016) (gjelder saksnummer 5447113)

Hei, her er tilbakemelding vedr.:
Niels Stubs gate 1, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Berger
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 23.01.2007

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

29. januar 2025 kl. 15:20 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel

takk :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE NIELS STUBSGATE

Borettslag:	Niels Stubsgate
Organisasjonsnr.	843 483 852
Byggeår:	1990
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Kontakt styreleder for info
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink.mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,-ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.01.25 Side 1 av 2

Niels Stubsgate borettslag	V ³ r ref.: 9/35	Fjdselsdato eier: 22.06.1999
Niels Stubsgate 1	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1776 HALDEN	Eiere: Peder Edvard Berger	
Organisasjonsnr: 843 483 852	Andelsnr: 35	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 724

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	140
	Felleskostnader	5 516
	Avdrag	449
Tilleggsytelser:	Garasje	200
	TV-anlegg	419

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For nyrtig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	27 652	Gjeld siste ³ rsoppg.:	29 359
Klient ajourf. l ³ n:	2 051 688,10	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 935 683

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12132272644, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 30.01.2025: 1 935 683

Andel av saldo: 27 653

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2030)

Flytende rente, ikke IN

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Torp
Adresse: Niels Stubsgate 1
Postnr/-sted: 1776 HALDEN
Telefon: Mob.: 90188530
E-post: ste-torp@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	67 969	Gjeld:	29 359	Andre inntekter:	2 298
		Utgifter:	1 817		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	180 000
Andelsnr: 35		Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1990
G³ rds/bruksnr: 66/133
Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.01.25 Side 2 av 2

Niels Stubsgate borettslag	V ³ r ref.: 9/35	Fjdselsdato eier: 22.06.1999
Niels Stubsgate 1	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1776 HALDEN	Eiere: Peder Edvard Berger	
Organisasjonsnr: 843 483 852		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 4198.5
-----------------------	--------------------

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 81562138
--	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 16.09.1990	Fjrste innflytting: 17.09.1990	SS Bnr: H0301
Etasje: 3	Oppvarmingstype: Elektrisk energi	
Heis: Ja		
Parkeringstype: Ingen ()		
System ³ s: Ja	Antall rom: 3	BRA 65
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 3	
Livslnp standard: Ja	Kategori: 3-roms leilighet	

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjppsrett for beboere i brl.
2 - Felles forkjppsrett
2 - Medlem i Halden BBL el andre

Fasiliteter:

Bestilt 2 njkler V 50480 K47.

Bestilt 1 njkkel V50480 K47

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

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

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR NIELS STUBS GATE BORETTSLAG

-Av 21.august 1998 nr.2 – Med senere endringer. Sist endret og vedtatt 13. mars 2017.

1. Generelle bestemmelser.

§ 1-1 Hver enkelt borettslaver/andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.

§ 1-2 Leilighetene, garasjer eller borettslagets eiendom forøvrig må ikke brukes slik, at det sjenerer andre borettslavere/andelseiere eller leietakere.

§ 1-3 Ordensreglene inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom p at de også skal sikre den enkelte borettslaver/andelseier eller leietaker orden, ro og hygge i og utenfor hjemmene.

2. Generelle ordensregler.

§ 2-1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, fottøy eller annet i trapperom, kjeller/garasjer, svalganger og ganger, det gjelder tilsvarende for leiligheter i 1. etasje.

§ 2-1 Fotballsparking/ballsplil på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Vern om plener og annen beplantning.

§ 2-3 Ved kjøring, sykling på borettslagets områder, må det utvises den største forsiktighet.

§ 2-4 Parkering innendørs er bare tillatt etter egen leieavtale og utendørs er tillatt borettslagets beboere og besøkende til disse, forøvrig e er parkering bare tillatt etter spesiell parkeringstillatelse.

§ 2-5 Oppsatte skilt og anvisninger skal respekteres.

§ 2-6 Sykler skal setter på anvist plass i sykkelstativ.

§ 2-7 Det er ikke tillatt å kaste mat til, eller mate dyr, fugler eller annet levende fra vinduer, verandaer, eller på borettslagets eiendom for øvrig. Matrester trekker mus og rotter til eiendommen.

§ 2-8 Det er ikke tillat å riste sengetøy, matter, tepper eller klær som er/blir til sjenanse for andre, fra veranda eller svalgang.

§ 2-9 Hoveddører, bakdør, dør til boder og garasjedører skal være låst. Det er den enkelte borettslaver/andelseier eller leietakers ansvar å påse at denne bestemmelsen blir fulgt, også når den enkelte har hatt gjester.

§ 2-10 Lyset i bodene skal slukkes etter bruk, bruk aldri bart lys i bodene.

§ 2-11 Det er ikke tillat med unødig opphold, herunder lek i garasjene.

§ 2-12 Balkong-/blomsterkasser, skal av sikkerhetsmessige grunner festes/ stå på balkongrekkeverkets innside.

3. Regler om alminnelig ro og orden.

§ 3-1 Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten i tidsrommet fra kl. 22:00 og kl. 06:00. det gjelder tilsvarende for borettslagets eiendom for øvrig.

§ 3-2 Det er ikke tillatt med støyende lek i gårdstun i tiden mellom kl. 20:00 og kl. 22:00.

§ 3-3 Sang, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter både inne og ute, og rusing av motorkjøretøyer er ikke tillatt i samme tidsrom som nevnt i § 3-1.

§ 3-4 Musikkundervisning og – øvelse tillates kun etter særskilt tillatelse fra borettslagets styre, og med samtykke fra den/de borettslavere/andelseiere, eller leietakere som blir berørt.

§ 3-5 Se til at barn og voksne ikke leker/støyer i trapperommene, svalganger, og at dører til entreer og trapperom lukkes uten støy.

§ 3-6 Husdyr er ikke tillatt, uten etter særskilt tillatelse.

4. Avfallshåndtering og renhold.

§ 4-1 Alt avfall skal kildesorteres.

§ 4-2 Alt avfall skal behandles etter egen instruks.

§ 4-3 Borettslavere/andelseiere eller leietaker skal vaske svalgang utenfor egen leilighet.

5. Lufting

§ 5-1 Leilighetene luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk en kort stund om gangen, ellers ved bruk av lufteventiler.

§ 5-2 Ved fravær fra leiligheten, må alle rom holdes passe oppvarmet, slik at vannet i ledningene ikke fryser.

6. Bad, wc, kraner og vann- og avløpsledninger.

§ 6-1 Eventuelt badekar bør unntaksvis ikke brukes til klesvask, dette fordi tråder eller lignende lett fra tøyet kan tette avløpet.

§ 6-2 Stoppekraner til klosett reguleres slik av sus i rørene unngås.

§ 6-3 Det må kun brukes toalett papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

§ 6-4 Alle innredninger, og alt utstyr for øvrig må behandles med varsomhet.

§ 6-5 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i vannledninger, ved ikke å skru en kran helt opp.

§ 6-6 Det er ikke tillatt at fett, eller kaffegrut tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant, for at avløpsrør ikke så lett skal tettes til.

§ 6-7 Hvis et rør springer lekk og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres ett håndkle eller lignende rundt bruddet. La en snipp av håndkleet henge i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

§ 6-8 Ved forhold som nevnt i paragraf 6-7, kontakt vaktmester eller styret umiddelbart.

7. Kapittel. Framleie

§ 7-1 Framleie er ikke tillat uten etter godkjenning fra styret, eller den styret har delegert slik myndighet til.

§ 7-2 Borettslaver/andelseier har et selvstendig ansvar for at dette reglement blir fulgt. Likeledes har borettslaver/andelseier et selvstendig ansvar for alle skader som og ulemper som borettslaget og øvrige borettslavere/andelseiere som rettstridig, forvoldes av hans framleier.

§ 7-3 Framleier må ikke flytte inn eller på annen måte ta leiligheten i besittelse før slik godkjenning som nevnt i paragraf 7-2, skriftlig foreligger.

8. Bruk av heis

§ 8-1 Barn under 10 år bør ikke bruke heisen alene.

§ 8-2 Ved bruk av heisen til transport av møbler o.l., må det vises forsiktighet, slik at heisen ikke får riper eller unødig slitasje.

§ 8-3 Enhver uregelmessighet ved heisen må straks meldes til styret, eller vaktmester.

9. Garasjer

§ 9-1 De som leier parkeringsplass i garasjelegget av borettslaget får egen leieavtale, der leiepris, betalingsvilkår, oppsigelse og øvrige vilkår om bruken av parkeringsplassen etc. fremgår.

§ 9-2 Ingen «arver» en garasjeplass. Hver og en må søke å leie selv.

§ 9-3 Ingen kan fortsette å leie en plass etter at de ikke lengre har bil, slik at plassen blir stående tom.

§ 9-4 Blir en leilighet solgt følger ikke garasjeplassen med. Den tilhører borettslaget.

10. Meldinger fra styret

§ 10-1 Meldinger fra styret til borettsshaveren/andelseierne og framleietakerne ved rundskriv eller ved oppslag, har samme rettsvirkning som dette reglement.

§ 10-2 Alle, har en ubetinget plikt til å følge ordensreglementet.

11. Forholdet til lovgivning

§ 11 For forhold som ikke er berørt av disse ordensregler, gjøres gjeldene den til enhver tid gjeldene lover om husleie, borettslag og boligbyggelag, eller til annen lovgivning som i tilfeller måtte passe.

12. Ikrafttredelse.

§ 12-1 Ordensreglene er revidert og iverksatt av styret med hjemmel i vedtak på den ordinære Generalforsamlingen 1997.

§ 12-2 De nye ordensreglene trer i kraft den 22. august 1998, og erstatter husordensreglene av 4. september 1990. (FN/vs)

§ 12-3 Endringen av ordensreglene, med en ny paragraf 2-9 er vedtatt på borettslagets ordinære generalforsamling den 29. april 2002 og iverksatt straks.

Vedtekter

for Niels Stubsgate borettslag org nr 843 483 852
tilknyttet
Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 23. mai 1996, endret 13. mars 2016, endret 13.03.2018,
endret 24.03.22, sist endret 13.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan 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 og vasker, *panelovner*, apparater og alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, *panelovner*, apparater og alle innvendige flater herunder, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av ballkongens guld, vegger og tak, samt utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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 *kjøkkenvifter*, vinduer *etter bestemmelse i laget*, 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 sjanse 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 besluttet 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Niels Stubsgate borettslag onsdag 13.03.2024 kl. 17:00 - Busterudgata sin Cafe.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 26.02.24

Antall fremmøtte: 37 Antall stemmeberettigede: 31

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 33

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Steinar Torp

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Gjermund Halvorsen og Wenche Lise Gustavsén

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Styrehonorar ble foreslått økt til kr 100 000,- samlet,

Honoraret fordeles internt til styrets medlemmer etter verv og arbeidsmengde.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer**5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for 2 år: Steinar Torp

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Svein Arne Johannesen og Freddy Thorbjørnsen valgt for 2 år i 2023

Styremedlem velges for 2 år: Brith Nilsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år: Britt Karine Aspelund, Odd Steinar Ingridrud og Thor Jensegg

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Britt Karine Aspelund, Odd Steinar Ingridrud og Thor Jensegg

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Steinar Torp

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

7-1 Felleskostnader

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

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

6.2 Elektronisk kodelås for ytterdører

Ved bytte av gammel nøkkellås til elektronisk kodelås, dekkes alle utgifter av andelseier. Dette gjelder både ved montering og vedlikehold. Før man bytter gammel nøkkellås skal andelseier sende informasjon til styret.

Meldt inn av styret.

Vedtak:

Ved bytte av gammel nøkkellås til elektronisk kodelås, dekkes alle utgifter av andelseier. Dette gjelder både ved montering og vedlikehold. Før man bytter gammel nøkkellås skal andelseier sende informasjon til styret.

Enstemmig vedtatt.

7. Sortering av papp

Søppeldunken for papp pleier og være overfull.

Innmeldt av Peder Edvard Berger

Vedtak:

Det settes opp ekstra søppeldunker til papp i nr. 1, 2 og 3.

Enstemmig vedtatt

8. Rehabilitering av borettslaget

Det er tid for rehabilitering av borettslaget. Her under vinduer og ytterdører, muligheter for å etterisolere. Må si at jeg som ny beboer og andelseier ble overrasket over hvor kaldt det er inne gjennom vinteren. Pratet med en del andre beboere også som sier at de fryser hjemme hos seg selv. Ser av dato på vinduene at de er fra året 1989 og 1990 det betyr at levetiden er vel overskredet. Det er stort varmetap gjennom vinduene som ikke er godt nok isolerende, det er også dårlig med isolasjon i endeveggene i leilighetene som også gir store varmetap.

Innmeldt av Gjermund Halvorsen

Vedtak:

Styre er enig at det trengs en gjennomgang av dette, så det blir gjort en energi kartlegging i 2024. Vi skal samarbeide med Habo i dette som innhenter tilbud på hvem vi skal bruke til dette. Så tar styret beslutning på hvem det blir.

Enstemmig vedtatt.

Møtet avsluttet 17.45

Møteleder: Steinar Torp (sign.)

Protokollvitne: Gjermund Halvorsen (sign.) og Wenche-Lise Gustavsen (sign.)



Niels Stubsgate borettslag

Generalforsamling

Onsdag 13.03.2024 17:00 Busterudgata sin Cafe

Niels Stubsgate borettslag

Org. nummer: 843483852

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 13.03.2024 Busterudgata sin Cafe KI 17:00

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av undertegner
- 2 Styrets årsmelding for 2023
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2023
- 4 Godtgjøring til styret.
- 5 Valg av styrets medlemmer
 - 5.1 Valg av styreleder
 - 5.2 Valg av styremedlemmer
 - 5.3 Valg av varamedlemmer
 - 5.4 Valg av valgkomite
 - 5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling
- 6 Innkomne forslag.
 - 6.1 Endring av vedtekter
 - 6.2 Elektronisk kodelås for ytterdører
- 7 Sortering av papp
- 8 Rehabilitering av borettslaget

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt.

Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Niels Stubsgate borettslag

Dato: 26.02.24

Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte: Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totale antall stemmer:

Fra Halden boligbyggelag møte:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr:

Honorar sekretær kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Svein Arne Johannesen og Freddy Thorbjørnsen valgt for 2 år i 2023

Styremedlem velges for 2 år:

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

7-1 Felleskostnader

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

6.2 Elektronisk kodelås for ytterdører

Ved bytte av gammel nøkkellås til elektronisk kodelås, dekkes alle utgifter av andelseier. Dette gjelder både ved montering og vedlikehold. Før man bytter gammel nøkkellås skal andelseier sende informasjon til styret.

Meldt inn av styret.

7. Sortering av papp

Søppeldunken for papp pleier og være overfull.

Innmeldt av Peder Edvard Berger

Forslag til vedtak: Sette av plass til en ekstra søppeldunk for papp

Styrets innstilling: :Sette av plass til 2 ekstra søppeldunker for papp i nr 1 og nr 2/3

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstryking og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Min Side

Ikke registrert på Min side?

På denne siden varsles felleskostnader, møtetidspunkt, innkallinger mm. du kan også sende meldinger direkte til styret via "Min side"

Her kan du også finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

FULLMAKTSKJEMA

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i Niels Stubsgate borettslag onsdag 13.03.2024 17:00 Busterudgata sin Cafe

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

8. Rehabilitering av borettslaget

Det er tid for rehabilitering av borettslaget. Her under vinduer og ytterdører, muligheter for å etterisolere. Må si at jeg som ny beboer og andelseier ble overrasket over hvor kaldt det er inne gjennom vinteren. Prøvet med en del andre beboere også som sier at de fryser hjemme hos seg selv. Ser av dato på vinduene at de er fra året 1989 og 1990 det betyr at levetiden er vel overskredet. Det er stort varmetap gjennom vinduene som ikke er godt nok isolerende, det er også dårlig med isolasjon i endeveggene i leilighetene som også gir store varmetap.

Innmeldt av Gjermund Halvorsen

Styrets innstilling: Styre er enig at det trengs en gjennomgang av dette, så det blir gjort en energi kartlegging i 2024. Vi skal samarbeide med Habo i dette som innhenter tilbud på hvem vi skal bruke til dette. Så tar styret beslutning på hvem det blir.

Årsmelding for 2023 Niels Stubsgate borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Niels Stubsgate borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 70 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Steinar Torp, Niels Stubs gate 1
Styremedlem, Brith Nilsen, Niels Stubs gate 1
Styremedlem, Freddy Thorbjørnsen, Niels Stubs gate 1
Styremedlem, Svein Arne Johannessen, Gimleveien 27
Varamedlem, Thor Jensegg, Niels Stubsgate 3
Varamedlem, Odd Steinar Ingrirud, Niels Stubs gate 3
Varamedlem, Britt Karine Aspelund, Niels stubs gate 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 42 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 10000kr.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 10 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Installasjon for el bil ladere i garasjer

Takstein fornying. Høytrykkspylt, malet og installert nye møneband.

Plantet ny hekk bak bygning 3

Kommune leiligheter i Niels Stubs gate 1 blir omgjort til sin originale stand og solgt i det

private markedet. 4 av 5 er nå solgt. Leilighet nr 30 er ikke ferdigstilt.

Takstmann har tatt bilder innvendig og utvendig av leiligheter plassert nærmest Niels Stubs gate. De ble tatt før utgraving av veien.

I sommer har det vært kontroll av elanlegg i begge bygninger inne i leilighetene

Har utlevert HMS-sjekkliste for egenkontroll - leilighet til alle andelseiere

Beplanting av blomster på gårdsplasser

Lagt ut søppelcontainere 2 ganger

Satt opp 2 juletrær. Julehygge på Busterud Cafe

Styreleder, sekretær og ett varamedlem deltok på høstkonferanse Laholmen

Styreleder og sekretær deltok på kurs angående bruk av Portalen

Styreleder deltok på møte med kommunen angående parkering ved evenement på nye Halden Arena

Styreleder deltok på Generalforsamling HABO

Saker under arbeid og planlegging:

Oppmerking (tape) av trappetrinn for synshemmede

Oppmerking (tape) av stolper i garasjene

Brannøvelse i løpet av sommerhalvåret

Oljing av ytterdører, rekkverk og trevirke utendørs

Styret vil utføre Energi kartlegging av begge bygninger, etter informasjon fått under Høstkonferansen

Søppelcontainere blir satt ut uke 14 og 15, og høst

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2019

Rens av vifter/ventiler og kanaler.
Pussa utvendige vinduer i svalgangene.
Reparert skader på gårdsplassene.
Skifta lys i garasjene.
Satt opp ladestasjon for EL-biler.
Fjerna noe asfalt, lagt ny asfalt under ladestasjonen.
Skifta håndtakene på ytterdørene.
Satt opp vannkran i hagen.

2020

Vasket/malte borettslaget utvendig ,ikke yttervegg mot byen i nr.1 Fjernet jord, lagt på jord og plantet i en skråning. Vedlikehold av blomster, gårdene osv. Beiset all trevirke ute. Dører inn til søppelrom og søppelluker er malt Skiftet vindu hos H0310. Skiftet nøkkelkortleser til garasje 2-3. Service på alle garasjeporter. Reparasjon på nr.1 Heis nr.1 utbedret av KONE. Skiftet 2 dørpumper. Skiftet kjøleaggregat søppelrom bygning 1.

2021

Elisenberg Elektro har byttet lamper og opplegg for nødlys. Proserve AS har justert heller gårds plass 1. Hans Petter Holm byttet 4 takvinduer Skiftet 2 nøkkelkurtlesere, Service på alle garasjeporter o Beiset utendørs treverk. Skiftet 2 dørklokker. Låskasse byttet ut, andelsnr. 41 og 42. Malt gangen mellom garasjene 2 og 3. Flekket over maling i trappeoppgangene p.g.a installasjon av nye lamper.

2022

Nye parkeringsplasser nede bak bygning 1. Installasjon av 7 nye døråpnere i garasjene. Vasking av utevinduer. Spyling av gårds plassene. Vaktmester har spylt tak sluk bygning 1 & 3 Fjernet matter og vasket svalganger Gravd opp blomsterbed bak bygning 3 og fylt på ny jord Skiftet 2 dørpumper Montert fugleskremmer på begge bygninger Vaktmester kontinuerlig utfører maling på bygg / garasje

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Indre miljø(HMS)

Styret har sørget for at alle får nytt batteri til røkvarslerne.

Vaktmester(ne) har 28 poster angående Elektro, VVS, Brann, Bygg og diverse som de krysser av etter kontroll, ukentlig, månedlig, kvartalsvis, halvårlig eller årlig.

Alle brannslanger og brannapparater i fellesarealene blir kontrollert hvert år, eventuelt byttet ut om de ikke er bra.

Heis:

Kontrollene av heisene blir gjort av Norsk Heiskontroll, og angående vedlikeholdet har borettslaget en serviceavtale med Kone A/S.

Skadedyrkontroll:

Borettslaget har kontrakt med firmaet Pelias som kontrollerer de utsatte åtestasjonene.

Garasjer:

Borettslaget har serviceavtale med firmaet Crawford for vedlikehold av garasjeportene.

Renhold av fellesarealene:

Vi har avtale med Sørli Renhold for trappevask, og for skifte/vask av matter ved inngangsdørene.

Snømåking og strøing:

Utføres av vaktmesterfirmaet Proserve AS ved behov.

Forretningsførsel:

Forretningsførsel er utført av Halden Boligbyggelag i henhold til kontrakt.

Revisjon:

Løpende og avsluttende revisjon er forestått av revisjonsselskapet BDO.

Forsikring:

Bygninger, arbeidsmaskiner og det utstyret borettslaget måtte ha er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring AS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 830 960	4 833 400	4 833 384	4 833 400
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		79 950	64 800	66 400	64 800
Inntekt kabel-TV		351 960	352 000	351 960	352 000
Andre leieinntekter		40 490	2 700	2 653	9 000
Leieinntekter garasjer - avgift pliktig		92 160	96 500	96 960	96 500
Andre driftsinntekter		47 600	500	280	16 800
Sum inntekter		5 443 120	5 349 900	5 351 637	5 372 500
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	11 427	11 500	11 421	11 400
Styrehonorar	2	81 000	81 000	81 000	81 000
Avskrivninger	10	39 146	2 000	3 000	23 700
Energi, strøm, olje, gass		395 714	495 100	484 896	495 100
Eiendomsskatt		149 297	123 600	123 613	150 000
Renhold byrå		126 500	117 300	96 250	124 400
Inventar		0	30 000	7 289	20 000
Vedlikehold	4	206 968	350 000	188 658	386 000
Heiskostnader		54 375	65 000	81 453	68 900
Servicekontrakter, HMS, Brann		39 735	10 700	13 303	42 400
Vaktmestertjenester		494 044	473 800	467 777	499 200
Periodisk vedlikehold	5	803 133	590 000	253 292	230 000
Revisjonshonorar	3	9 323	9 600	8 863	10 200
Forretningsførerhonorar		199 296	197 400	191 628	209 200
Andre tjenester		40 250	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		7 574	13 000	7 610	13 000
TV bredbånd		458 301	434 700	417 216	476 900
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		14 564	13 000	14 564	13 000
Forsikring		188 058	192 800	162 986	221 600
Kurs		14 370	10 000	7 980	10 000
Kommunale avgifter	6	837 951	754 600	686 167	1 008 000
Bankgebyrer		4 173	3 500	4 075	3 500
Andre kostnader	7	21 857	6 000	22 240	21 000
Sum driftskostnader		4 197 055	3 984 600	3 335 279	4 118 500
Driftsresultat		1 246 065	1 365 300	2 016 358	1 254 000
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		17 117	0	16 494	0
Renteinntekter		121 118	1 100	58 470	14 500
Rentekostnad		156 307	218 000	135 854	126 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-18 072	-216 900	-60 890	-111 500
Årsresultat		1 227 994	1 148 400	1 955 469	1 142 500
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		1 227 994	0	1 955 469	0
Sum disponering		1 227 994	0	1 955 469	0

Niels Stubsgate borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	3 221 972	3 221 972
Bygninger	9	48 011 413	48 011 413
Ladestasjon	10	397 604	0
Andre driftsmidler	10	8 500	11 500
Sum varige driftsmidler		51 639 489	51 244 885
Sum anleggsmidler		51 639 489	51 244 885
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		80 394	0
Kundefordringer		30 634	5 000
Erstatningsmessige skader		0	37 895
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	271 015
Sum fordringer		111 028	313 910
Bankinnskudd og kontanter			
Konto for skattetrekk	11	8	0
Innestående på driftskonto		4 124 346	3 458 991
Sum bankinnskudd og kontanter		4 124 354	3 458 991
Sum omløpsmidler		4 235 382	3 772 901
SUM EIENDELER		55 874 871	55 017 787

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 979 863	39 751 869
Sum opptjent egenkapital		40 979 863	39 751 869
Sum egenkapital		40 986 863	39 758 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	2 163 678	3 492 710
Borettssinnskudd	13	11 592 000	11 592 000
Sum langsiktig gjeld		13 755 678	15 084 710
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 725	39 341
Gjeld til forretningsfører		-900	0
Leverandørgjeld		77 451	71 426
Skyldig off. myndigheter		3 854	0
Annen kortsiktig gjeld		1 045 200	63 440
Sum kortsiktig gjeld		1 132 331	174 207
Sum gjeld		14 888 008	15 258 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 874 871	55 017 787
Pantestillelser		51 233 385	51 233 385

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	3 598 694	3 936 792
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 227 994	1 955 469
Tilbakeført avskrivninger	39 146	3 000
Påkostninger	-433 750	0
Avdrag lån	-1 329 032	-2 296 567
B. Årets endringer disponible midler	-495 643	-338 098
C. Disponible midler UB	3 103 051	3 598 694
Omløpsmidler	4 235 382	3 772 901
Kortsiktig gjeld	1 132 331	174 207
Disponible midler	3 103 051	3 598 694

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

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 427	11 421
Sum	11 427	11 421

Arbeidsgiveravgiften refererer seg fra styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	81 000	81 000
Sum	81 000	81 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	9 323	8 863
Sum	9 323	8 863

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Driftsmateriale	1 430	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	190 389	188 658
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 148	0
Sum	206 968	188 658

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	803 133	253 292
Sum	803 133	253 292

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.

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Vask og maling av tak kr 803 133,-

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Andre driftskostnader	1 350	0
Bilgodtgjørelse	158	0
Reisekostnad, opplysningspliktig	179	0
Generalforsamling og møter	6 152	22 241
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	14 018	0
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	0	-1
Sum	21 857	22 240

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 221 972
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 221 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 221 972
Anskaffelsesår :	1990
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Innglassing av Ballkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 703 083	7 308 330
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 703 083	7 308 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 703 083	7 308 330
Anskaffelsesår :	1990	2015
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Gulvvasker	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000	0
Årets tilgang :	0	433 750
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000	433 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 500	36 146
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 500	397 604
Årets avskrivninger :	3 000	36 146
Anskaffelsesår :	2016	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	8	0
Sum	8	0

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Innglassing av ballkonger 2016
Lånenummer:	12132272644
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 492 710
Avdrag i perioden:	1 329 032
Lånesaldo 31.12:	2 163 678

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	11 592 000	11 592 000
Sum	11 592 000	11 592 000

Resultat og balanse med noter for Niels Stubsgate borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Niels Stubsgate borettslag

Styreleder	Steinar Torp (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Svein Arne Johannessen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Brith Nilsen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Freddy Thorbjørnsen (sign.)	23.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Niels Stubsgate Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Niels Stubsgate Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T7D5F-BM2YY-XZUHF-FAF18-F528J-5J5A5

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."

Ole Anders Stenerud Gjestebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 13:13:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T7D5F-BM2YY-XZUIHF-FAF18-F528J-5J5A5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/133, Niels Stubs gate 1, 1776 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.01.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	20.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.01.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	20.01.2025	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	0.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.54 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	130.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.42 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

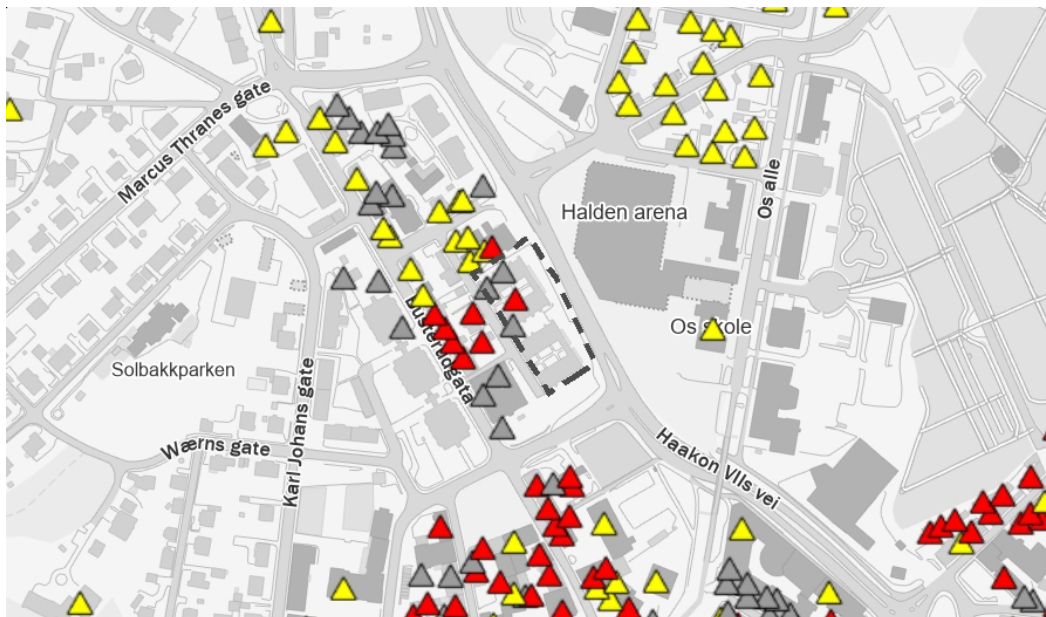
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 20.01.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

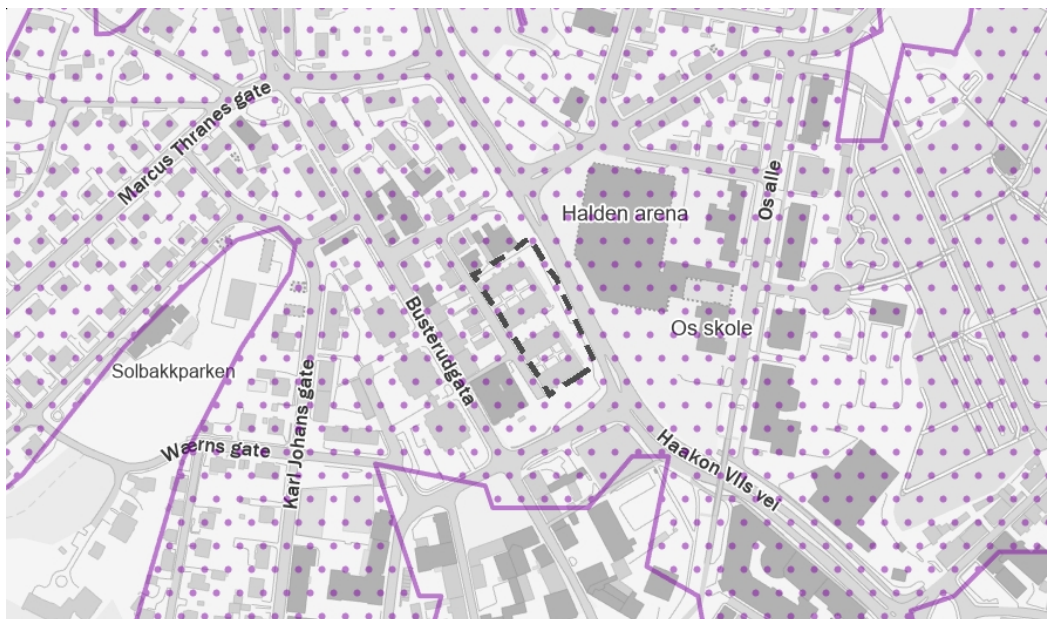
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren






Kvikkleire

Sist sjekket: 20.01.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) 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.

Aktsomhetskartet 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: 20.01.2025

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
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

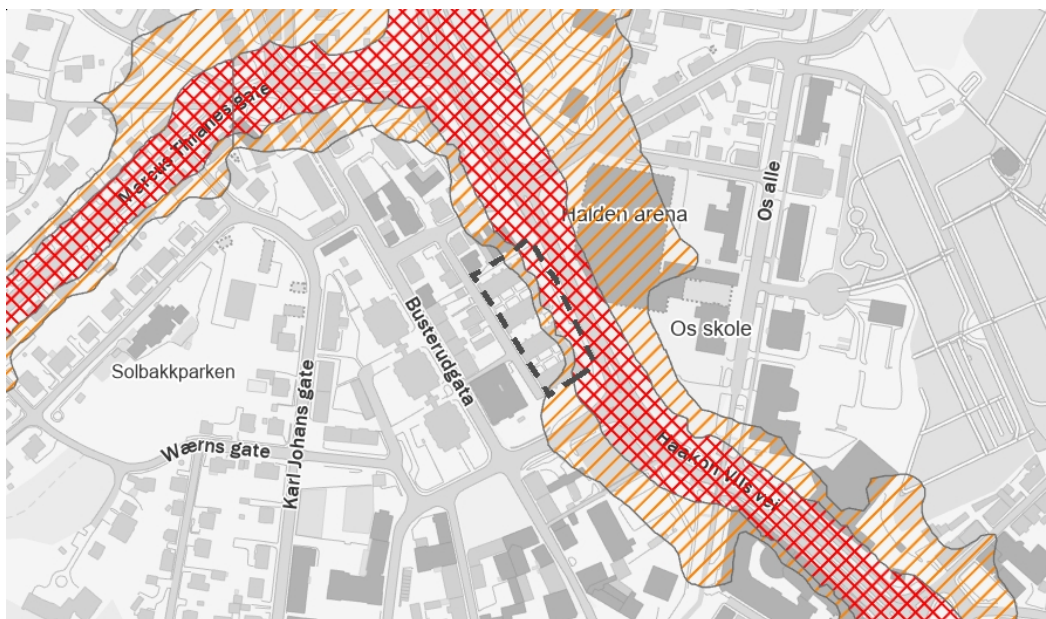
Beskrivelse

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 kjennege 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/m³, 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/m³, 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)

Støysoner

Sist sjekket:	20.01.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

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 4 900/5 100/5 800 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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: Niels Stubs gate 1
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre