

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 294 268,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 745 658,-
Felleskostn.: Kr 5 567,-
Selger: Angesom Gebreslasse
Haile

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 42/56 kvm
Tomtstr.: 16632 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 138
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1101250172

Pen og lettstelt 2-roms innglasset balkong - bad fra 2019- nær Høyskolen.

En smart og lettstelt toppleilighet med alt innen rekkevidde. Velkommen til denne praktiske borettslagsleiligheten i Båstadlundveien 71C! Her er det kort gangavstand til gode servicetilbud og offentlig transport, samt gang- og sykkelveier som gir enkel tilgang til skog og mark.

Leiligheten består av stue med utgang til innglasset veranda, kjøkken, soverom og bad. Kjøkkenet er nylig oppgradert i 2025, og badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019. Leiligheten har en bod på 4 kvm og en liten matbod i kjelleren.

Boligen er beliggende i 4. etasje i Østre Lie III borettslag, et borettslag som ligger i et etablert og populært boligområde på Låby i Halden. Perfekt førstegangsbolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	46
Informasjon fra forretningsfører	50
Nabolagsprofil	86
Andre vedlegg	91
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 42 kvm Stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-b: 10 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten til Båstadlundveien 71C er felles for borettslaget og inkluderer asfalterte biloppstillingsplasser, gangveier samt store plenarealer med busker og trær.

Parkering på oppmerkede plasser. Det er mulighet for leie av parkeringsplass for kr 150 per måned per plass. Det er også mulighet for leie av garasje plasser, nye garasjer kr 450 per måned per garasje, eldre garasjer kr 375 per måned per garasje. Fordeling skjer etter ansiennitet på søknadsliste. Se forøvrig vedlagte parkeringsbestemmelser. Felles sykkelparkering i kjelleren.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

TAKHØYDER:

-Takhøyden 4.etasje er ca 2.42 meter

-Takhøyden bad er ca 2.24 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16632 kvm

Tomtebeskrivelse

Velstelt felles tomt med asfalterte biloppstillingsplasser og garasjer. Gangveier og store plenarealer med sittegrupper samt busker og trær. Tomten er definert med rød støysone fra vei. Busstopp like på utsiden av borettslaget.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i 3. etasje i Østre Lie III borettslag, et borettslag som ligger i et etablert og populært boligområde på Låby i Halden, kjent for sitt trygge og familievennlige miljø. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk – perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag.

Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, og det er gangavstand til både idrettsanlegg og lekeplasser. Med kort kjøretur til Halden sentrum har du enkel tilgang til byens servicetilbud, butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplass i nærheten, og det er enkel adkomst til E6 for pendlere.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Bolavi

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har et støpt gulv i kjelleren. Grunnmuren, etasjeskillerne, ytterveggene og de bærende konstruksjonene er oppført i betong. De utvendige fasadene består av teglstein og fasadeplater.

Vinduer og balkongdør er utstyrt med 2-lags glass og malte karm. Vinduene er av typen fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, og er av eldre dato. Ytterdøren er en brannør av typen B-30.

Boligen har en innglasset balkong med takoverbygg, som er oppført i en betongkonstruksjon. Balkongen har et flislagt gulv og er kledd med trepanel på

veggene. Den er utstyrt med skyve- og sidehengslede vinduer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
-Glippe mellom servant og vegg. anbefaler forsegling mot vegg for å forhindre at vannsøl fra servant kan renne ned langs vegg og gjøre skade på servantskap.

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

- Ventilasjon

Avvik: -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt av takstmann Kjetil Granberg for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja

Beskrivelse: I REGI AV BORETTSLAGET

4.1. Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja

Beskrivelse: BYTTET KJØKKENINNREDNING

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Ja

Firmanavn: COMFORT PÅ RØR, ELKO PÅ EL

Beskrivelse: V/OPPUSSING AV KJØKKEN

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

Ja

Beskrivelse: TROR DET ER SENDT

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Innhold

Leilighet beliggende i 4. etasje, med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Boligen inneholder en romslig gang med god plass til oppbevaring, et pent og funksjonelt bad oppgradert i regi av borettslaget i 2019, samt et soverom. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og ligger i nær tilknytning til stuen.

Stuen har fine møbleringsmuligheter og direkte utgang til en innglasset veranda – et ekstra bruksvennlig oppholdsrom.

Det medfølger også en praktisk bod i kjeller, som gir ekstra lagringsplass.

Standard

Gang:

Gangen ønsker deg velkommen. Her er det plass til praktiske løsninger for oppheng og oppbevaring, slik at du enkelt kan holde inngangspartiet organisert i hverdagen.

Stue:

Stuen fremstår lys med lyse veggflater. Her er det gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass, og rommet oppleves som både praktisk og trivelig i hverdagen. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset veranda.

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er tapetserte malte vegger, slettmalt himling og gulvbelegg på gulvet. Over benken er det montert vannbestandige plater. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter. Hvitevarer består av frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vanninstallasjonen er fra 2018, og det er installert automatisk lekkasjesikring. Det er ikke etablert komfyrvakt.

Bad

Flislagt baderom fra 2018 med gulvvarme og slettmalt himling med downlights. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via spalte under dør. Membranen er fra 2018.

Soverom:

Soverommet gir plass til både seng og praktisk garderobeløsning. En funksjonell løsning gjør det enkelt å innrede etter behov.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS-anlegget består av et rør-i-rør system fra 2018 med rørskap plassert på bad. Stoppekran er plassert i rørskapet. Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Det foreligger dokumentasjon for vanninstallasjoner på bad og kjøkken.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør og sluker i plast fra 2018.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

- Varmtvannstank: Felles varmtvann for leilighetene.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg, med totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Det er ujordete stikkontakter i flere rom. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på bad i 2018 og på kjøkken i 2025. Siste tilsyn fra det lokale el-tilsynet ble utført i 2016.

Innvendige overflater

Gulv: Nyere gulvbelegg.

Vegger og himling: Overflater med normal bruksslitasje.

Vedlikehold: Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje på vegger og gulv.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt eierskifterapport datert 17.11.25 og selgers generklæringsskjema datert 13.11.25

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt kjøkken i 2025. Det foreligger dokumentasjon for el. og rørarbeid

- Nytt gulvbelegg og nye fotlister i 2025
- Installasjon ifm renovering av kjøkken utført av Riis elektro AS datert den 22.09.2025

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- 10 stk. nye garasjer ble satt opp høsten 2023 utenfor 69 blokka. De gamle ble revet

2022:

- Avtale med Norsk brannvern om vedlikehold og kontroll av brannsikrings utstyr i boenhetene og i fellesområdene. Avtale inngått i nov. 2022.

2021:

- Lade anlegg (infrastruktur) for EL bil ble satt opp i 2021. Elisenberg Elektro ble valgt av styret til utførelsen. Det er satt opp for 96 stk. parkeringer, en for hver andelseier. Lade robot må kjøpes av den enkelte som har EL bil og vil lade.
- 11 stk. garasjer ble satt opp høsten 2021. De gamle ble revet.

2018:

- Fornyelser av rør- og bad i alle blokkene (bad i boenhetene) ble utført i tiden april 2018 til mars 2019. Hovedentreprenør var PEAB valgt av styret etter anbudsrunde.

TV/Internett/Bredbånd

Felles tv/bredbåndspakke som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Østre Lie III borettslag har flere alternativer for parkering. Borettslaget har 43 parkeringsplasser som fordeles blant de 96 leilighetene. Av disse er 10 plasser satt av til gjesteparkering, hvor parkering over 3 døgn må rapporteres til styret. De resterende 33 plassene leies ut til andelseiere for kr. 150,- per måned per plass.

I tillegg har borettslaget 56 garasjer som leies ut til andelseiere. Leieprisen for nye garasjer er kr. 450,- per måned, mens leieprisen for gamle garasjer er kr. 375,- per måned. Det er også mulig å leie en garasje eller parkeringsplass etter søknad til styret, som fører en liste over interesserte andelseiere.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser, og det er ikke tillatt å parkere utenfor disse områdene, som i innkjørsler, foran innganger, eller på plener. Parkeringsplassene er kun for registrerte motorsykler, personbiler eller varebiler, og bilens lengde må ikke overstige fem meter. Borettslaget har avtale med et borttauingsfirma for å fjerne kjøretøy som er plassert i strid med bestemmelsene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81563542

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med 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.

Kr 16 467,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner, gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 450 000

Omkostninger kjøper

1 450 000 (Prisantydning)

294 268 (Andel av fellesgjeld)

1 744 268 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 745 658 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 754 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 757 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 568 079 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 272 314 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, trappevask mm.

- Felleskostnader: 2 423 kr i måneden
- Renter: 1 184 kr i måneden
- Renter: 66 kr i måneden
- Avdrag: 617 kr i måneden
- Avdrag: 514 kr i måneden
- Kabel TV: 613 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 567

Andel Fellesgjeld

Kr 294 268

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 8 492

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Lie 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

948543125

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 3 boligblokker, med totalt 96 boliger.

Saker under arbeid og planlegging:

Nytt dekke (papp) på takene av blokkene. Styret hadde en uttalelse fra taktekkere i sommer 2024 som mente det ville holde noen år til.

Reparasjon av grunnmurene som har dårlig overdekning av armeringsjernet. Samtidig se på nødvendig dreneringer. Dette er omfattende vedlikehold som må gjøres riktig, og vil koste mye.

I de tilfeller borettslaget har vært utsatt for vann i kjeller rom i blokk 69, så har det vært det offentlige (kommunens) avløps system som ikke tar unna vannet fra borettslagets område, og slår tilbake inn i sluk i kjellere.

Styret arbeider kontinuerlig med HMS systemet til borettslaget som har en rekke aktiviteter som skal vedlikeholdes, enten at styret selv og styrer aktiviteter eller avtaler borettslaget har med aktører på utsiden.

Borettslaget er pålagt å følge plan&bygningssloven av 1985 (BF85). Borettslagets 3 blokker skulle også ha hatt brannalarmanlegg i alle fellesrom, da i hver blokk. Røykvarslere er ikke nok og følger ikke kravene.

Rensing av luftenlegget i borettslaget er på lista. Anbefalet at det blir utført hvert 5 år.

Fremtidig store prosjekter, som vil koste borettslaget mye penger, er EU sine krav om ENØK i alle boliger i Norge. Vesentlige tiltak må gjøres i Østre Lie III borettslag. Det er snakk om tilskudd fra ENOVA. Dette vil bli et prosjekt som generalforsamlingen i borettslaget må ta stilling til når styret har jobbet frem et forslag.

Styret i Østre Lie III borettslag samarbeider med tekn. avd i HABO i slike prosjekter.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslagets de siste årene:
Fornylse av rør- og bad i alle blokkene (bad i boenhetene) ble utført i tiden april 2018 til mars 2019. Hovedentreprenør var PEAB valgt av styret etter anbudsrunde.

Varmepumper, 1 stk. på hver blokk for forvarming av varmt vann. Lade anlegg (infrastruktur) for El bil ble satt opp i 2021. Elisenberg Elektro ble valgt av styret til utførelsen. Det er satt opp for 96 stk. parkeringer, en for hver andelseier. Lade robot må kjøpes av den enkelte som har El bil og vil lade.

AVtale med Norsk brannvern om vedlikehold og kontroll av brannsikrings utstyr i boenhetene og i fellesområdene. Avtale inngått i november 2022.

11. stk garasjer ble satt opp høsten 2021. De gamle ble revet.

10. stk nye garasjer ble satt opp høsten 2023 utenfor 69 blokka. De gamle ble revet.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Stein Erik Murud, tlf. 913 81 695.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 00114850571, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 04.02.2026: kr 2 406 556,-

Andel av saldo: kr 19 155,-

(siste termin 30-06-2028)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 16368605011, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 04.02.2026: kr 34 563 208,-

Andel av saldo: kr 275 113,-

(siste termin 30-06-2049)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. borettslagets vedtekter §4-2 (1) er dyrehold ikke tillat. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. (2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styre om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets øvrige beboers behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 138 i Halden kommune. Andelsnr. 62 i Østre Lie 3 Borettslag med orgnr. 948543125

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter: ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest ferdigattest for fasadeendring/bolig datert 16.12.2002.

Det foreligger ferdigattest 2 garasjeanlegg datert 28.01.2009.

Det foreligger ferdigattest for innvendig endring - rehabilitering av bad datert 14.05.2012.

Det foreligger ferdigattest for for 5 avfallscontainere datert 20.03.2017.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig vann, spillvann og overvann for to boligblokker (Båstadlundveien 71 og 69) datert 16.05.2019.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, toalettrom og vaskerom. Utskifting av avløpsrørstammer og samtlige rør for forbruksvann datert 18.06.2019.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

LOVLIGHET:

Det er fremlagt fasadetegninger som ikke er oppdatert med fasadeendring ifm innglasset balkong.

Det er ikke fremlagt plantegninger av leiligheten.

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Konglelund (plan-ID G-709). Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.. 12.05.2022

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 04.03.2024. 16 633 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn BA30.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering for Tryms veg 24 og 32 (plan-ID G-740).

Eiendommen berøres av hensynssone H140 for friskt, H570 for bevaring av kulturmiljø, og H730 for båndlegging etter kulturminneloven.

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr 42 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Inntekt tilrettelegging
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørshonorar
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 6 570 Eierskiftegebyr HABO
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 700 Utlegg fotograf
- 4 404 Utlegg kommunale opplysninger

4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag kr 15 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

27.04.2026













Hyggelig spiseplass foran vindu på kjøkken



Innredning med integrerte hvitevarer som medfølger i salget









FOTO
ettersom

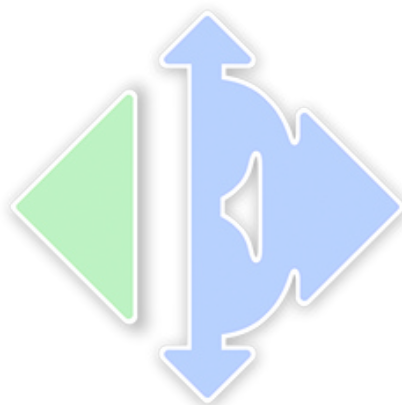
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Andelsleilighet
Båstadlundveien 71C
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 17/11/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Angesom Gebreslasse Haile
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	62
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles tomt 16 632 m ²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Angesom Gebreslasse Haile
Befaringsdato:	10.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. På tomten er det asfalterte biloppstillingsplasser og gangveier samt store plenarealer med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har støpt gulv i kjeller. Grunnmur, etasjeskillere, yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i betong. Utvendig fasader bestående av teglstein og fasadeplater, samt trekledning på innglasset balkong på 10 kvm. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Dette er en leilighet med godt utnyttet areal med gang, soverom, kjøkken, bad og stue. Kjøkkenet er nylig pusset opp av eier og bad ble renoveret i 2018 i regi av borettslaget. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med nytt gulvbelegg og nymontert fotlister i 2024. Enkelte avvik knyttet til bad og kjøkken

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Gulvvarme på bad

BOD:

- Bod på 4.2 kvm og matbod på 0.8 kvm i kjeller

PARKERING:

- Parkering etter borettslagets bestemmelser
- Det er felles sykkelparkering i kjeller

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**4.ETG**

- Vegger: Malt tapet. Fliser på bad
- Tak: Slettmalt
- Gulv: Gulvbelegg. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Nytt bad i 2018. Det foreligger dokumentasjon for el. og rørarbeid
- Nye vann og avløpsstammer ifb med oppussing av bad i 2018
- Nytt kjøkken i 2025. Det foreligger dokumentasjon for el. og rørarbeid
- Nytt gulvbelegg og nye fotlister i 2025

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er 5.354 kr den 30.10.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	42		10		42	10
Bod i kjeller		4				4
SUM BYGNING	42	4	10		42	14
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4.etasje

-Stue, kjøkken, soverom, bad

BRA-e:

4.Etasje

-Ingen

Kjeller

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

- Takhøyden 4.etasje er ca 2.42 meter
- Takhøyden bad er ca 2.24 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Angesom Gebreslasse Haile

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Bygmester

17/11/2025

Kjetil Granberg

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2018

Fliser på vegger og slett malt himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Dør og omramming er plassert i våtzone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
- Glippe mellom servant og vegg. Anbefaler forsegling mot vegg for å forhindre at vannsøl fra servant kan renne ned langs vegg og gjøre skade på servantskap.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høydeforskjell topp flis dør og toppflis sluk måles til 2.7 mm

Det måles tilfredsstillende fall mot sluk i og utenfor dusjsone. Nedslagsfelt ved dusj er mindre enn hva forskriften krever, men nedslagsfelt er avgrenset med dusjdører

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra vegg i stue, for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2025 og er av type Ikea

Tapetserte malte vegger og slettmalt himling. Gulvbelegg på gulvet. Det er montert vannbestandige plater over benk med forsegling mot benk. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator med kullfilter

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert automatisk lekkasjesikring
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Fronter på kjøkken har behov for justeringer

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2025.

Vurderes i pkt 7.1

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Vurderes i pkt 6.3

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 4.etg viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter og opptil 15 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Nyere gulvbelegg i god stand

VEGG/HIMLING:

-Normale bruksslitasjer ift bruk og alder

ANNET:

-Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.

-Det må forventes hull i vegg/himling etter innfestninger

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, Vinduer uten datostempel, men av eldre alder. Ytterdør av typen branddør B-30

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er sannsynligvis forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har innglasset balkong på 9.7 kvm med takoverbygg oppført i betongkonstruksjon. Balkong har flislagt gulv og er kledd med trepanel på vegger. Det er skyve og sidehengslede vinduer med elektrisk solskjerming og belysning.

Det er målt ok fall ut fra vegg

-Terskel ligger helt ned på gulv uten oppkant, men vurderes som ok da den er i innglasset balkong

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i rørskap på bad
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på bad og kjøkken av godkjent rørlegger
- Det foreligger dokumentasjon for vanninstallasjoner på bad og kjøkken

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for leilighetene

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad

-Avtrekk på våtrom og indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slipes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i :Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i :Ukjent

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Anlegget er noe skjult og noe åpent, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for

-El.arbeider ifm oppussing av bad utført av O.Hansens Eftf AS datert den 18.10.2018

-Installasjon ifm renovering av kjøkken utført av Riis elektro AS datert den 22.09.2025

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste registrerte kontroll ble utført den 09.08.2016

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el.anlegget

Merknader:

-Boligens elektriske anlegg er i hovedsak fra byggeår, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2025

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er fremlagt fasadetegninger som ikke er oppdatert med fasadeendring ifm innglasset balkong
- Det er ikke fremlagt plantegninger av leiligheten/bygget

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest på fasadeendring/bolig (inngangsparti) i kommunes arkiver datert 16.12.2002
- Det foreligger ferdigattest på oppføring av 2 garasjeanlegg i kommunens arkiver datert 28.01.2009
- Det foreligger ferdigattest på innvendig endring- rehabilitering av bad i kommunens arkiver datert 14.05.2012
- Det foreligger ferdigattest på skifte av sluk på bad i kommunens arkiver datert 26.01.2015
- Det foreligger ferdigattest på 5 avfallscontainere i kommunens arkiver datert 20.03.2017
- Det foreligger ferdigattest på omlegging av utvendig vann, spillvann og overvann for to boligblokker i kommunens arkiver datert 16.05.2019
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, toalettrom og vaskerom. Utskifting av avløpsrørstammer og samtlige rør for forbruksvann i kommunens arkiver datert 18.06.2019

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
- Glippe mellom servant og vegg. Anbefaler forsegling mot vegg for å forhindre at vannsøl fra servant kan renne ned langs vegg og gjøre skade på servantskap.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

6.3 Ventilasjon

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Halden AS Storgt. 10, 1771 Halden Org.nr. 985 485 925	Oppdragsnr.	1101250172
Adresse	BASTADLUNDU. 71C		
Postnr.	1781	Sted	HALDEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 Ar. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	ANDRISAN G. HALE	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse I REGI AV BOEETISLAGET
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse REBOUERT
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse ANTAZ DET.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse BLE EWCASIECT AV HABS.
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgaven):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse KUN KJØKKEN I UTEROMING
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse HAR IKKE PIPE
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse V/OPPUSING AV KJØKKEN
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse COMFORT PÅ RØR OG ELKO PÅ EL
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse FROE DET EK SEWIDT
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	13/11-25	Sted	Amegsom Hauile
------	----------	------	----------------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine dberg

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 1 av 3

ðstre Lie III borettslag	V ³ r ref.:	31/62	Fjdselsdato eier:	02.09.1986
B ³ stadlundveien 71C	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1781 HALDEN	Eiere:	Angesom Gebreslassie Haile		
Organisasjonsnr: 948 543 125	Andelsnr:	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 354

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 197
	Renter	1 327
	Renter	96
	Avdrag	590
	Avdrag	454
Tilleggsytelser:	Kabel TV	540
	Parkeringsplass	150

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. S skal ikke gjrres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	299 388	Gjeld siste ³ rsoppg.:	306 899
Klient ajourf. l ³ n:	37 613 091,59	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	38 561 502

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 00114850571, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 30.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 30.10.2025: 2 857 339
Andel av saldo: 22 744
(siste termin 30.06.2028)
Flytende rente Husbank
Flytende rente Husbank ikke IN

L³ nenummer: 16368605011, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 30.10.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 30.10.2025: 34 755 753
Andel av saldo: 276 645
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - IKKE IN

Evt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Erik Murud
Adresse: B³ stadlundveien 69b
Postnr/-sted: 1781 HALDEN
Telefon: Mob.: 91381695
E-post: steri-mu@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 2 av 3

ð stre Lie III borettslag	V³ r ref.: 31/62	Fjdselsdato eier: 02.09.1986
B³ stadlundveien 71C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1781 HALDEN	Eiere: Angesom Gebreslassie Haile	
Organisasjonsnr: 948 543 125		

5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 696	Gjeld:	306 899	Andre inntekter:	521
		Utgifter:	17 569		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr: 62		Partialobligasjonsnr: 62	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1973		
G³ rds/bruksnr:	63/138		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16632.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81563542
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.1973	Fjrste innflytting:	01.09.1973	SS Bnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei	BRA	45		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2	BTA	50
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 45,4 kvm.	P-rom	45
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilling av 2. stk nkkler 2TV3708 K62
Bestilt 1.stk nkkel 2TV3708 K62

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 3 av 3

d stre Lie III borettslag

V³ r ref.: 31/62

Fjdselsdato eier: 02.09.1986

B³ stadlundveien 71C

Type: BORETTSLAG TILKNYTTET

1781 HALDEN

Eiere: Angesom Gebressie Haile

Organisasjonsnr: 948 543 125

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE LIE III BORETTSLAG

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

- (1) Østre Lie borettslag har i dag 43 parkeringsplasser til fordeling blant sine 96 leiligheter. Dette antallet kan variere fra tid til annen.

10 av disse plassene er for tiden satt av som gjesteparkeringsplasser, som er kortids parkeringsplasser. Parkering over 3 døgn skal rapporteres til styret.

33 plasser leies ut til andelseiere. Leiepris kr. 150,- per måned per plass.

- (2) I tillegg har borettslaget 56 garasjer som leies ut til lagets andelseiere. Leiepris for nye garasjer kr. 450,- per måned per garasje. Leiepris for gamle garasjer kr. 375,- per måned per garasje. Leieprisen kan forandres (økes) hvis rentenivåene på lån på garasjer øker.

2. Generell regulering av parkering

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) På grunn av mangelen på parkeringsplasser må alle andelseiere ta tilbørlig hensyn til de øvrige andelseieres behov for å få parkert eget kjøretøy.
- (3) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier
 - a) som leier garasje eller parkeringsplass av borettslaget benytte denne til parkering.
 - b) ikke oppta parkeringsplass(er) for plassering av store varebiler, lastebiler, campingbiler/vogner, tilhengere, avskiltede biler eller annet som opptar plassen.

3. Almennelige parkeringsbestemmelser

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil.

Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.
- (4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets ordensregler.
- (5) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.

- c) som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.
- (6) Borettslaget har egen avtale med borttauingsfirma som forestår slik borttauing.

4. Tildeling

- (1) Garasjer og parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.
- (2) Borettslagets styre fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasje eller parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg direkte til styreleder

Når en garasje eller parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny andelseier etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)
- (3) Styret kan fravike ansiennitetsprinsippet i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for garasjeplass.
- (4) Dersom en garasje blir ledig og ingen andelseier er oppført på styrets liste, kan styret leie ut den ledige garasje til beboere for en kortere tidsbegrenset periode.

5. Vilkår ved leie av garasje og parkeringsplass

5.1 Avtale og depositum

- (1) En andelseier som blir tildelt en garasje eller parkeringsplass må inngå leieavtale før plassen kan tas i bruk.

5.2 Vilkår

- (1) Parkeringsplassene og garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inngå leieavtale med borettslaget om mer enn én parkeringsplass eller garasje. Det kan søkes styre om garasje nr 2 hvis ingen etter ansiennitet melder seg for leie.
- (3) Andelseiers bruk av parkeringsplass eller garasje må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (4) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser og garasjer.
- (5) Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Fremleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier (e).
- (6) Leieavtale for garasje og parkeringsplass faller bort uten oppsigelse når
 - a) leiers andel skifter eier (andelen solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver)
 - b) leier ikke lenger innehar bruksrett til registrert motorsykkkel, personbil eller varebil.

c) leier ikke lenger benytter garasje eller parkeringsplass til plassering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil leier selv har bruksrett til.

(7) Borettslaget kan si opp en leieavtale dersom

a) generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av fellesarealet hvor parkeringsplassen eller garasjen er plassert.

b) vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på eiendommen her under garasjeanlegget gjør at parkeringsplassen eller garasjen må fravikes

c) leieren har misligholdt leieavtalen

d) det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

6. Forholdet til vedtekter og ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.

Trivselsregler for Østre Lie III borettslag.

Sist endret i generalforsamling 19. mars 2024

Det er viktig at vi som bor i et borettslag tar hensyn til hverandre slik at alle kan trives og ha det bra. Derfor er det nødvendig å ha visse regler for beboernes bruk av boligen og fellesarealene. Slike regler blir også kalt ordensregler og er av mer praktisk art enn vedtektene. Disse reglene kan sammenlignes med "trafikkregler" for bomiljøet og skal sikre at naboer tar tilstrekkelig hensyn til hverandre, noe som igjen fremmer trivsel og et godt bomiljø. Følgende trivselsregler skal hjelpe oss med å få til dette.

1. Ro i leilighetene og i uteområdene

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. I følge norsk lov er det ikke adgang til å bråke/forstyrre på noe tidspunkt av døgnet. Det fremgår av borettsloven § 5-11 at bruken av leiligheten ikke på urimelig eller unødvendig måte skal være til skade eller ulempe for andre beboere.

Det skal være helt ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

2. Oppussing/vedlikehold som skaper mye sjenerende støy og bråk, bør bare foregå mellom kl. 08.00 og kl.19.00 mandag til fredag. På lørdager mellom kl.08.00 og 16.00. På søndager skal støyende oppussingsaktiviteter ikke forekomme!

3. Parkering av kjøretøyer i borettslaget og kjøring i området

For parkering av kjøretøy og kjøring i området, se egne bestemmelser for borettslaget. Disse er vedlegg til trivselsreglene.

Det er den enkelte andelseier/beboer som får besøk som har ansvaret for at de besøkende parkerer på gjesteparkeringsplassene.

4. Antenner/parabol

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget sette opp antenner/ parabol på eiendommen.

5. Dyrehold

1. Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
2. En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Slik søknad sendes borettslagets styre.
3. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets, samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger.
4. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår. Disse vilkår er som følger:

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseier å selge andelen og fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 6
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår

Disse vilkår samt andre vilkår styret måtte fastsette, vil også fremkomme av avtalen mellom borettslaget og andelseier/beboer.

5. Før dyreholdet etableres (etter gitt samtykke) skal det inngås en avtale mellom beboer og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier). Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

6. En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omhandler ikke lenger er i live el ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l) Ny avtale må inngås dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

6. Sjøppel

Det er kildesortering av søppel i borettslaget. Alt matavfall/organisk avfall skal legges i utdelte poser og legges i merkede søppeldunker ute. Restavfallet legges i merkede søppeldunker ute.

For papir, melkekartonger, papp og glass er det egne dunker i eget rom i øvre garasjerekke. Annen søppel må leveres på en miljøstasjon. Kontakt vaktmester/styret i tvilstilfeller.

Alt reklamemateriell som kommer i postkassene eller sammen med aviser, skal den enkelte beboer selv fjerne fra oppgangen, og ikke bare legge det igjen på gulvet.

7. Fellesrom i kjellere

Fellesrommene skal holdes ryddige, og ikke benyttes til oppbevarings- plass for kasserte ting.

Sykler kan settes i fellesrommene, og ikke under trappene i oppgangene.

8. Balkongene/uteområdet

Tørking og lufting av tøy i uteområdet og på balkongene på søndager og helligdager bør ikke forekomme.

Det skal ikke henges blomsterkasser verken på utsiden eller innsiden av balkongfrontene. Det skal ikke benyttes kullgriller, gassgriller eller gassvarmere på balkongene.

9. Brannvern.

Styret har det overordnede ansvaret for brannvernet i fellesområdene i borettslaget. Styret har også et ansvar for at boenhetene er utstyrt med et riktig antall røykvarslere og slukkeutstyr, mens hver andelseier/beboer skal påse at dette finnes i boenheten, og rapportere til styret hvis avvik. Alle boenheter skal være utstyrt med husbrannslange/pulverapparat og minst 2 stk. røykvarslere

Styret i borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern for årlig kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr, og at dette utstyret fungerer. Norsk Brannvern bytter batterier i røykvarslerne. Styret mottar rapport fra Norsk Brannvern gjennomgangen.

Dette er en del av styrets HMS ansvar

10. Bruk av vaskemaskiner/tørketromler

Vasking av klær med vaskemaskin skal ikke forekomme etter kl. 2100 på hverdager, og ikke etter kl. 1600 på dager før søndag og helligdager, dvs. ikke vasking på søndager og helligdager. Avvik fra disse reglene skal varsles naboen.

11. Utleie av garasjer.

Østre Lie III borettslag har pr. dato 55 stk. garasjer som leies primært ut til boende andelseiere. Hvis andelseier fremleier sin leilighet over en bestemt periode (max. 3 år i.f. borettsloven), kan fremleietaker disponere garasjen hvis han har bil som er i bruk. Hvis ikke, skal garasjen tilbake til borettslaget for utleie til andre andelseiere i denne perioden. Det betales en månedlig leie for garasjene fastsatt av styret. Viser ellers til borettslagets Parkeringsbestemmelser.

Årsmelding for 2024 Østre Lie III borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Østre Lie III borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 96 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Stein Erik Murud, Båstadlundveien 69b
Styremedlem, Cathrine Amundsen, Båstadlundveien 73B
Styremedlem, Per Otto Burås, Båstadlundveien 73b
Varamedlem, Kari Olsen, Båstadlundveien 69B
Varamedlem, Andreas Waleur, Båstadlundveien 69C
Varamedlem, Ingrid Kristine Solheim, Båstadlundveien 73a

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt **1** generalforsamling, **ingen** ekstraordinære.

Det har vært avholdt **12** styremøter, hvor **23** protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt **7** 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 Eiendomservice 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 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med vanlig vedlikehold av bomiljøet, bygninger og anlegg.

Det høye rentenivået borettslaget har på sine lån, 5,7 % på lån 33mil hos DNB, har gjort at styret har budsjettet stramt. I 2028 er borettslaget ferdig med et lån i husbanken.

Dette vil gjøre at borettslaget får en romsligere økonomi (bidrag per andel blir høyere).

Kontinuerlig arbeides med HMS systemet.

Borettslaget har et HMS system (HaboHMS). Alle boligselskaper er underlagt internkontrollforskriften med tilhørende lovverk som blant annet ivaretar brann- og eksplosjonsvern, elektriske anlegg, forurensning og avfall. eventuelle lekeplasser og

arbeidsmiljø.

Boligselskapet skal derfor planlegge, utføre og dokumentere et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid som er basert på en form for risikovurdering.

Lovverket stiller tydelige krav til boligselskapenes- og hver enkelt beboers ansvar.

HMS systemet er en driver for all/dift- og vedlikehold styret har ansvar for i borettslaget.

Saker under arbeid og planlegging:

Nytt dekke (papp) på takene av blokkene. Styret hadde en uttalelse fra taktekkere i sommer 2024 som mente det ville holde noen år til.

Reparasjon av grunnmurene som har dårlig overdekning av armeringsjernet. Samtidig se på nødvendig dreneringer. Dette er omfattende vedlikehold som må gjøres riktig, og vil koste mye.

I de tilfeller borettslaget har vært utsatt for vann i kjeller rom i blokk 69, så har det vært det offentlige (kommunens) avløps system som ikke tar unna vannet fra borettslagets område, og slår tilbake inn i sluk i kjellere.

Styret arbeider kontinuerlig med HMS systemet til borettslaget som har en rekke aktiviteter som skal vedlikeholdes, enten at styret selv og styrer aktiviteter eller avtaler borettslaget har med aktører på utsiden.

Borettslaget er pålagt å følge plan&bygningssloven av 1985 (BF85). Borettslagets 3 blokker skulle også ha hatt brannalarmanlegg i alle fellesrom, da i hver blokk. Røykvarslere er ikke nok og følger ikke kravene.

Rensing av lufteanlegget i borettslaget er på lista. Anbefalt at det blir utført hvert 5 år.

Fremtidige store prosjekter, som vil koste borettslaget mye penger, er EU sine krav om ENØK i alle boliger i Norge. Vesentlige tiltak må gjøres i Østre Lie III borettslag. Det er snakk om tilskudd fra ENOVA. Dette vil bli et prosjekt som generalforsamlingen i borettslaget må ta stilling til når styret har jobbet frem et forslag.

Styret i Østre Lie III borettslag samarbeider med tekn. avd. i Habo i slike prosjekter.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Fornyelser av rør- og bad i alle blokkene (bad i boenhetene) ble utført i tiden april 2018 til mars 2019. Hovedentreprenør var PEAB valgt av styret etter anbudsrunde.

Varmepumper, 1 stk på hver blokk for forvarming av varmtvann. Lade anlegg (infrastruktur) for EL bil ble satt opp i 2021. Elisenberg Elektro ble valgt av styret til utførelsen. Det er satt opp for 96 stk. parkeringer, en for hver andelseier. Lade robot må kjøpes av den enkelte som har EL bil og vil lade.

Avtale med Norsk brannvern om vedlikehold og kontroll av brannsikrings utstyr i boenhetene og i fellesområdene. Avtale inngått i nov. 2022.

11 stk. garasjer ble satt opp høsten 2021. De gamle ble revet.

10 stk. nye garasjer ble satt opp høsten 2023 utenfor 69 blokk. De gamle ble revet

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		6 537 744	6 379 000	5 614 944	7 032 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		336 150	335 400	318 425	335 400
Inntekt kabel-TV		599 040	600 000	564 480	622 000
Sum inntekter		7 472 934	7 314 400	6 497 849	7 989 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	23 688	24 100	24 111	23 700
Styrehonorar	2	168 000	171 000	171 000	168 000
Avskrivninger	10	183 541	136 300	152 684	170 000
Energi, strøm, olje, gass		264 544	350 000	267 764	325 000
Eiendomsskatt		239 733	217 500	217 465	240 000
Renhold byrå		95 080	90 000	85 020	100 000
Inventar		0	5 000	749	1 000
Vedlikehold	4	332 066	200 000	222 451	200 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		103 709	70 000	34 902	175 000
Vaktmestertjenester		316 589	280 000	280 648	300 000
Periodisk vedlikehold	5	113 389	290 000	0	230 000
Revisjonshonorar	3	13 007	14 000	12 786	14 000
Forretningsførerhonorar		289 728	290 000	273 330	301 600
Andre tjenester		922	15 000	16 500	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		15 420	10 000	16 987	10 000
TV bredbånd		612 288	600 000	576 430	637 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		19 973	20 000	19 973	20 000
Forsikring		178 611	185 000	155 828	196 000
Kurs		14 970	10 000	7 980	10 000
Kommunale avgifter	6	1 378 000	1 170 000	975 311	1 444 000
Bankgebyrer		5 176	5 000	4 908	6 000
Andre kostnader	7	233	2 000	486	2 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		0	0	150 720	0
Sum driftskostnader		4 368 666	4 154 900	3 668 032	4 583 300
Driftsresultat		3 104 268	3 159 500	2 829 817	3 406 100
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		15 591	0	14 102	0
Renteinntekter		65 478	1 600	66 597	45 000
Rentekostnad		2 207 554	1 615 000	1 750 098	2 145 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 126 486	-1 613 400	-1 669 399	-2 100 000
Årsresultat		977 782	1 546 100	1 160 418	1 306 100
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		977 782	0	1 160 418	0
Sum disponering		977 782	0	1 160 418	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	660 098	660 098
Bygninger	9	14 850 440	14 850 440
Miljøstasjon	9	257 369	257 369
Garasjer	9	4 744 237	4 744 237
Ladestasjon	10	709 235	593 014
Andre fellesanlegg	10	1 096 180	1 165 542
Sum varige driftsmidler		22 317 558	22 270 699
Sum anleggsmidler		22 317 558	22 270 699
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 333	27 410
Kundefordringer		2 523	2 523
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		309 888	0
Sum fordringer		341 744	29 933
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 024 078	852 699
Sum bankinnskudd og kontanter		1 024 078	852 699
Sum omløpsmidler		1 365 822	882 632
SUM EIENDELER		23 683 380	23 153 331

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-16 666 430	-17 644 212
Sum opptjent egenkapital		-16 666 430	-17 644 212
Sum egenkapital		-16 656 830	-17 634 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	12	3 297 264	4 145 861
Pant-og gjeldsbrev lån	12	35 264 239	34 901 210
Borettsinnskudd	13	1 632 000	1 632 000
Sum langsiktig gjeld		40 193 503	40 679 071
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 900	49 480
Gjeld til forretningsfører		0	-900
Leverandørgjeld		108 808	60 293
Sum kortsiktig gjeld		146 708	108 873
Sum gjeld		40 340 211	40 787 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 683 380	23 153 331
Pantestillelser		20 254 775	20 254 775

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	773 760	1 317 549
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	977 782	1 160 418
Tilbakeført avskrivninger	183 541	152 684
Påkostninger	-230 400	-2 266 098
Tilbakeført gevinst	0	150 720
Opptak lån	1 000 000	1 800 000
Avdrag lån	-1 485 568	-1 390 793
B. Årets endringer disponible midler	445 355	-393 069
C. Disponible midler UB	1 219 114	773 760
Omløpsmidler	1 365 822	882 632
Kortsiktig gjeld	146 708	108 873
Disponible midler	1 219 114	773 760

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	23 688	24 111
Sum	23 688	24 111

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	168 000	171 000
Sum	168 000	171 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	13 007	12 786
Sum	13 007	12 786

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	273 868	222 451
Reparasjon og vedlikehold uteområde	27 844	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	30 355	0
Sum	332 066	222 451

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	113 389	0
Sum	113 389	0

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:
Maling garasje

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	233	486
Sum	233	486

Note 8 - Tomt

	Tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	352 598	307 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	352 598	307 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	352 598	307 500
Anskaffelsesår :	1973	2023
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Miljøstasjon	Garasjer nye	Bygning	Garasjer nye
Anskaffelseskost pr.01.01 :	257 369	2 865 319	14 850 440	1 878 918
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	257 369	2 865 319	14 850 440	1 878 918
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	257 369	2 865 319	14 850 440	1 878 918
Anskaffelsesår :	2017	2008	1973	2023
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Varmepumpe bygg/tak	Ladeanlegg	Støydemping varmpumpe tak	Ladeanlegg	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	267 500	1 197 250	57 600	190 000	230 400	230 400
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	267 500	1 197 250	57 600	190 000	230 400	230 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	138 208	259 404	22 800	31 666	82 286	49 371
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	129 292	937 846	34 800	158 334	148 115	181 029
Årets avskrivninger :	26 750	59 862	7 200	9 500	32 914	32 914
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	20	8	20	7	7

	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	230 400
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	230 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	216 000
Årets avskrivninger :	14 400
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	8

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Rør og bad, fasade tak og inng partier, garasjer	Rør og bad, fasade tak og inng partier, garasjer	Balkonger med innglassing.
Lånenummer:	16368605011	16367432121	00114850571
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2003
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente DNB		Flytende rente Husbanken
Beregnet innfridd:	30.06.2049	19.06.2024	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	35 594 854	35 220 000	16 430 000
Lånesaldo 01.01:	0	34 901 210	4 145 861
Avdrag i perioden:	330 615	34 901 210	848 597
Opptak i perioden:	35 594 854	0	0
Lånesaldo 31.12:	35 264 239	0	3 297 264

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 632 000	1 632 000
Sum	1 632 000	1 632 000

Resultat og balanse med noter for Østre Lie III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Lie III borettslag

Styreleder	Stein Erik Murud (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Cathrine Amundsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Per Otto Burås (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østre Lie III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Lie III Borettslag.

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

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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8L2B-EXWQZ-G5TGL-UCVLY-E4IB2-F1EAP

Vedtekter

for Østre Lie III borettslag org nr. 948 543 125

tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling 4. november 1986, sist endret 19.3.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 10 % av andelene, samt at Østre Lie III borettslag har rett til å eie en andel.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. (Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger)

(3) Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
- Alle katter skal kastreres/steriliseres.
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 6.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Nærmere bestemmelser om søknad m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

4-3 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 brukers 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, el - anlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Ved oppussing skal det pålegges og legges et godkjent lyddempende lag under parkett eller laminatgulv. Vifter skal ikke kobles til lufteanlegget. Ved installasjon av kjøkkenvifte må det installeres vifte med kullfilter.

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

(5) 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. Styre skal ha en kopi til sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Ved bytte av sluk, ved oppussing av baderom, benyttes autorisert rørlegger og spesifisert regning sendes borettslaget.

(4) Borettslaget, ved styret har ansvaret for vedlikeholdet av balkongene. Dette gjelder det innvendige så vel som det utvendige vedlikeholdet. Feil og mangler med skyveglassene skal meldes til styret med en gang dette oppdages.

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

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

(7) Vanlig vedlikehold av garasjene gjøres av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) 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 trivselsreglene. Disse blir gitt ut i eget skriv.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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) Stemmeliikhet 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 Østre Lie III borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 19:00 - Møtelokale i borettslaget .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 20 - Antall stemmeberettigede:19

Antall fullmakter: 4 - Totale antall stemmer: 23

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Stein E. Murud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Anne-Britt Karlsen

Vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Redusere godtgjørelse for styret

Godtgjørelsen er veldig høy

Forslagsstillere: Ann-Christin, Bente, Saynab, Fredrik, Elisabeth

Styrets godtgjørelse har vokst seg for stor sammenlignet med hva andre borettslagsstyrer kan forvente. Forslaget er å redusere styrets totale godtgjørelse med 15000kr i året, femtentusenkroneåret, og fryse godtgjørelsens beløp i 2 år; altså ikke øke.

Styret bes forklare på generalforsamling: Hvordan styret deler godtgjørelsen for hvert styremedlem og om dette ikke har blitt ført i budsjettet. I så fall, hvorfor?

De sparte midlene kan for eksempel budsjetteres i et nytt trivselsbudsjett eller enøk-budsjett for borettslaget.

Styret har kommentert den delen av saken som forslagstillerne har rundt styrets honorarer i saken som generalforsamlingen skal stemme på: Honoraret til styret. Den andre delen som nevnes; opprettelse av trivselsbudsjetter og benyttelser av foreslåtte besparelser i honoraret til styret, blir bare en info sak.

Styrets kommentarer: Det er styret i borettslaget som budsjetterer og gjør prioriteringer. Generalforsamlingen kan ikke vedta vedlikeholdsbudsjettene. De kan komme med forslag.

Vedtak:

Forslag om å redusere styrehonorar ble NEDSTEMT:

7 stemmer FOR - 16 stemmer MOT

5. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar til fordeling i styret kr: 165 000

Honorar til varemøttemedlemmer pr oppmøte kr: 500

Vedtatt

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Stein Erik Murud gjenstår

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Cathrine Amundsen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Per Burås

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Per Burås - 17 stemmer

Benkeforslag: Fredrik Mjølnørød Wille - 6 stemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Kari Olsen, Andreas Waleur, Unni Henriksen

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Kari Olsen, Andreas Waleur, ny Unni Henriksen - 17 stemmer

Benkeforslag: Ann-Christin Werket - 6 stemmer

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valg av valgkomite: Kari Olsen og Toril Eriksen

6.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Vedtatt

7. Energieffektivisering

Hva skjer for å energieffektivisere borettslaget?

Forslagsstillere Ann-Christin, Bente, Saynab, Fredrik, Elisabeth

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering - og henviser til Årsmeldingen

8. Redegjørelse brannkontroll

Hvorfor må vi kontrollere brannsikkerheten via et firma og hva koster dette?

Vi ber styre utrede total kostnadsramme og hvorfor valgte praksis praktiseres.

Forslagsstillere Ann-Christin, Bente, Saynab, Fredrik, Elisabeth

Styret forklarer enten på generalforsamling

Styret har ansvaret for HMS i borettslaget. Styret har også ansvaret for brannsikkerheten. Det er lovbestemt i Plan&Bygg loven.

Styret benytter et HMS-HABO system, og styret bruker de penger som de mener er nødvendig for å ivareta sikkerheten i BF85.

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering.

9. Endre vedtekter og ordensregler for dyrehold

Regler for dyrehold er for strengt. Vi mener dette er usosialt og fører til mer negativt enn positivt. Vi ønsker rettferdige regler men at det åpnes for dyrehold.

Reglene i pkt 4-2 i vedtektene er i følge borettslagsloven. Teksten er forfattet av advokat Morten Solberg. I to påfølgende generalforsamlinger, i 2023 og 2024, er pkt 4-2 vedtatt med 2/3 flertall. Styret legger merke til at forslagsstillerne antyder at reglene er urettferdige. Ikke i forhold til lovverket og hva borettslaget har vedtatt.

Styret undrer på hva dere mener i pkt 5: , norsk lov og Halden kommunes egne forskrifter. Merkelig, ingen ting med borettslagsloven å gjøre.

Borettslagsloven åpner også opp for dyrehold på vilkår. Den teksten har styreleder fått av advokat Morten Solberg og bør benyttes hvis et vedtak på generalforsamlingen går bort fra dyrehold på dispensasjon (pkt 4-2).

Teksten vedlegges innkallingen.

Styret ber generalforsamlingen om å beholde den regelen borettslaget har i dag. Det er en regel som passer best i et borettslag med felles innganger. Man behøver ikke være enig i at reglene vi har i dag er usosiale eller føre til negativitet.

Om dyrehold er sosialt for de som holder dem, så kan det være usosialt for andre.

Vedtak:

Forslaget om å endre vedtektene vedr dyrehold ble NEDSTEMT:

9 stemmer FOR - 14 stemmer MOT

10. Egenberedskap

Egenberedskap - innmeldt av Stefan Hallman

Høsten 2024 sendte Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ut anbefalinger om at alle landets innbyggere bør ha en egenberedskap for å kunne klare seg i selv en uke i tilfelle «ekstremvær, pandemier, ulykker, sabotasje og i verste fall krigshandlinger.»

I januar i år fulgte regjeringen opp med *Totalberedskapsmeldingen – Forberedt på kriser og krig - Meld. St. 9 (2024-2025)*.

Myndighetene ønsker at befolkningen tenker beredskap. Blant annet ønsker de at vi skal ha en plan for hvordan vi skal holde varmen i boligen og lage mat dersom strømmen skulle bli borte i flere dager.

Myndighetene mener derfor at vi bør ha et lager hjemme av for eksempel gass (propan), rødsprit og drivstoff (bensin og diesel). Alt dette går under betegnelsen «farlige stoffer».

Mange privatpersoner, boligsameier og borettslag har lurt på hvordan lagring av dette skal gjøres sikkert og lovlig. Det er jo ikke alle av oss som bor slik at man har lokaler til rådighet hvor vi kan oppbevare farlige stoffer forsvarlig.

Det er hovedsakelig *Forskrift om håndtering av farlige stoffer* som bestemmer hvor mye vi kan oppbevare hjemme og hvordan det skal lagres. Her er det som gjelder i følge det jeg har funnet på nett:

- Det er ikke lov til å oppbevare brannfarlig gass (propan) i kjeller eller rom under terreng, eller på loft.
- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte
- Man kan maksimalt oppbevare 55 liter (to beholdere med hver 11 kg) propan og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit) inne i boenheten.
- Har man utvendig bod eller lignende kan man oppbevare 90 liter propan og 50 liter bensin/rødsprit.
- **MEN: BOR DU I SAMEIE ELLER BORETTSLAG, KAN STYRET LAGE EGNE VEDTEKTER SOM IKKE TILLATER OPPBEVARING AV FARLIGE STOFFER, HVIS DE VURDERER RISIKOEN FOR UHELL OG ULYKKER FOR HØY.**
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og kommunen kan også

- fastsette nærmere begrensninger eller forbud mot oppbevaring av farlig stoff.
- Dersom Borettslaget skal tillate oppbevaring av farlige stoffer, må det opprettes en kontrollmekanisme som sikrer forsvarlig oppbevaring og bruk på lik linje med den årlige branninspeksjonen.
 - Et alternativ kan være at Borettslaget oppretter en fellesløsning for oppbevaring av farlige stoffer, ved for eksempel å leie et lokale for oppbevaring.
 - Lampeolje og alkoholholdig drikk som er emballert til forbruker er ikke klassifisert som brannfarlig væske og det er ikke angitt noen maksimal tillatt oppbevaring i boenheter eller kjeller/garasjeanlegg for dette.

Selv har jeg stående en jerrykanne med diesel i garasjen. Mange har sikkert også en boks med hårspray eller antiperspirant (aerosolbeholder) på badet - som gjerne er kategorisert som *Ekstremt Brannfarlig*) og/eller limfjerner eller låsolje i kjøkkenskapet, som jo også er brannfarlige dersom det skulle eksplodere. Jeg ønsker spesifikke retningslinjer for hva som er lov og ikke å oppbevare av farlige stoffer i borettslaget.

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering

Møte hevet: 20.33

Møteleder: Stein Erik Murud (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Anne-Britt Karlsen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Nabolagsprofil

Båstadlundveien 71C - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie 2 min
Linje 34 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.7 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 3 min
254 elever, 13 klasser 0.3 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 19 min
389 elever, 18 klasser 1.7 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
252 elever, 15 klasser 2.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min
396 elever, 16 klasser 1.1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.9 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien 10 min

Høgskolen i Østfold nr. 2 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

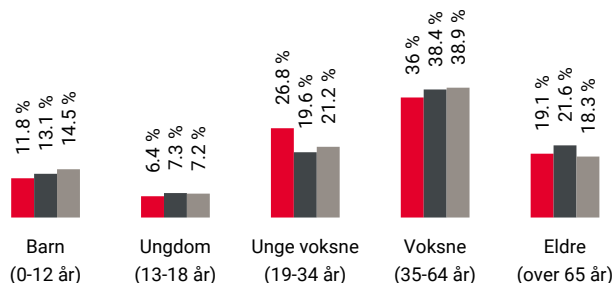
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 9 min
45 barn 0.8 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 11 min
30 barn 0.9 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 13 min
51 barn 1.2 km

Dagligvare

Spar Halden 7 min

Coop Extra Braveien 13 min
Post i butikk, PostNord 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



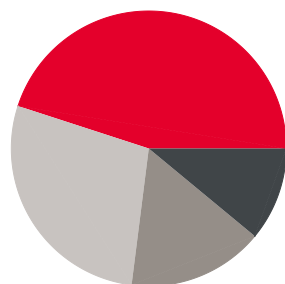
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Låby skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Høyskolen i Østfold	10 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.8 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	14 min	🚶
🚴 Nivå Trening	6 min	🚗

Boligmasse



- 45% enebolig
- 11% rekkehus
- 16% blokk
- 28% annet

«Nærhet til byen. God kommunikasjon. Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort vei til skog og mark»

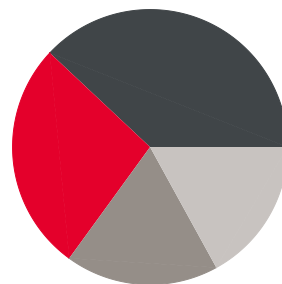
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tista Senter	6 min	🚗
📍 Apotek 1 Brødløs Halden	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

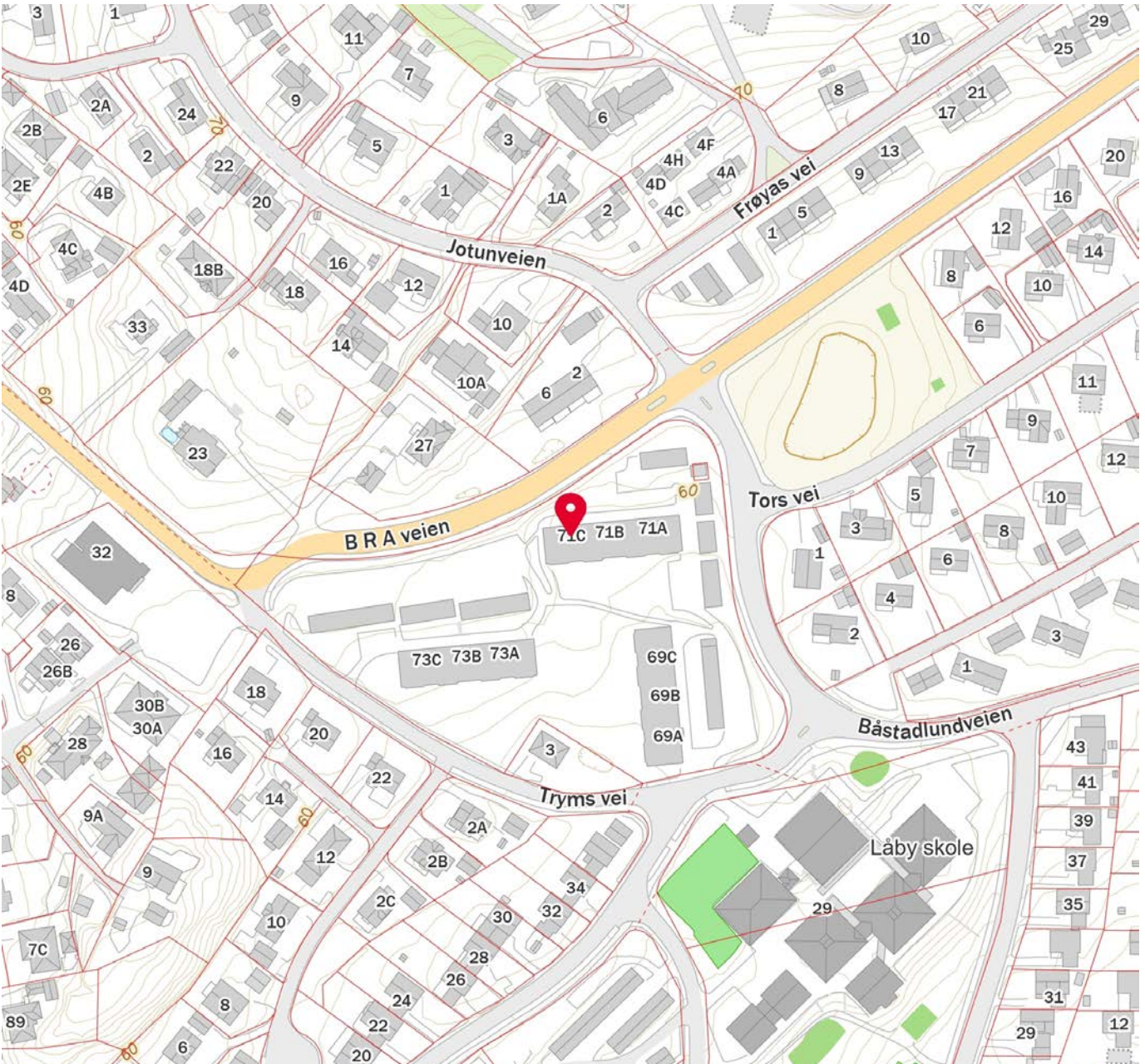
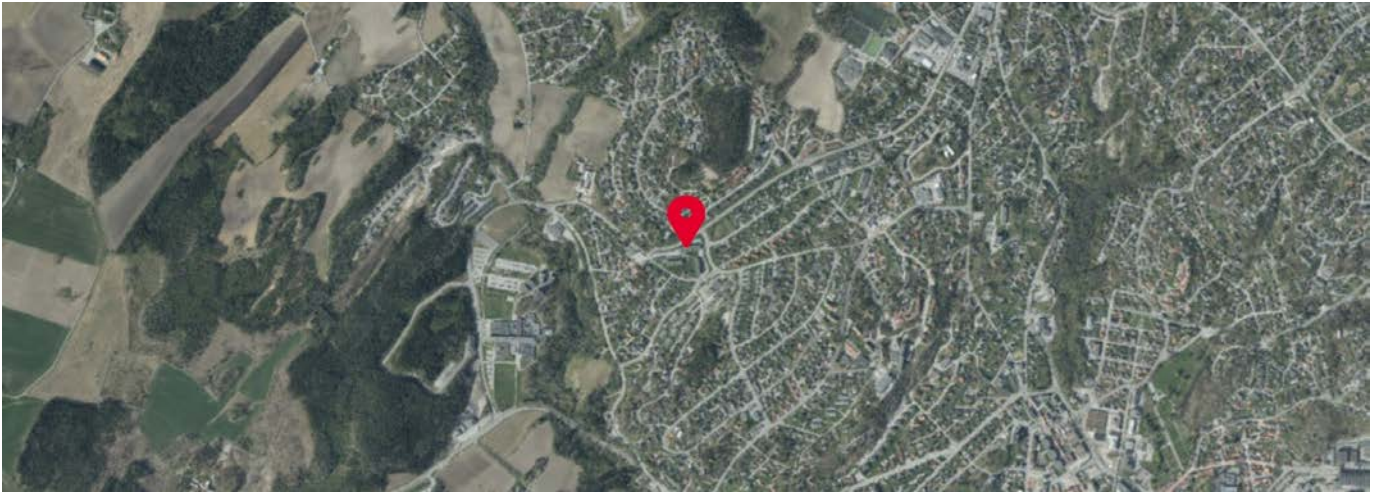


0% 53%

- Låby/Remmen
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Båstadlundveien 71C, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealde%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 16 633 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-709
Navn	Detaljregulering for Konglelund

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.05.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1930/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2006.09.19%20og%20sist%20revidert%2004.04.22.pdf	
Delarealer	Delareal	20 m ²
	RPHensynsonenavn	H140_9
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	20 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BBB4
Id	G-030	
Navn	Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.12.1969	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/10/G-030.pdf	
Delarealer	Delareal	142 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	16 462 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-740
Navn	Detaljregulering for Tryms veg 24 og 32
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Geir-Frode Wroldsén / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 31. oktober 2025 12:17
Til: Geir-Frode Wroldsén / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250172 (gjelder saksnummer 5497211)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Angesom Gebreslasse Haile
Anleggsadresse: Båstadlundveien 71C, 1781 HALDEN
Målnummer: 7359992906372188

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.august 2016
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-enlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

30. oktober 2025 kl. 13:15 skrev Geir-Frode Wroldsén / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg.

Vennlig hilsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Båstadlundveien 71C
1781 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 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