

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

**Vera Gummesen**

**Mobil** 997 95 559

**E-post** vera.gummesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 900 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 408 427,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 309 667,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 7 000,-
<b>Selger:</b>	Thor-Øivind Jacobsen
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	2004
<b>BRA-i/BRA Total</b>	67/74 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	872 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 62, bnr. 653
<b>Andelsnr.:</b>	9
<b>Oppdragsnr.:</b>	1101240126

# Moderne, delikat leilighet med sentral beliggenhet.

## - Parkeringsplass

## - Balkong

Leiligheten ligger i ett nyere bygg rett ved Halden Station med enkel adkomst og alt på ett plan. Boligen holder en gjennomgående god og velholdt standard. Det er lyse laminatgulv og bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Det er lagt varmemefolie i gulv stue/kjøkken og gang. Kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger i salget. Biloppstillingsplass med mulighet for elbillader på borettslagets tomt.

Boligen inneholder: 1.etg: Gang, 2 soverom, stue, åpen kjøkkenløsning med spise plass og utgang til solrik balkong, bod.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	48
Energiattest .....	54
Informasjon fra borettslaget/kommunal informasjon .....	60
Nabolagsprofil .....	99
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, 2 stk soverom, stue.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

872 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Halden sentrum. Umiddelbar nærhet til alt av butikker på Tista, treningssenter, idrettsanlegg og til offentlig kommunikasjon. Nydelige turområder ved Rød Herregård og langs Tista elven til indre havn og videre opp til Fredriksten Festning. Gangavstand til Høgskolen.

### Adkomst

Se kartskisse. Borettslaget er lokalisert rett ved Halden Stadion.

### Bebyggelsen

Bolig og næringsbebyggelse i området.



## **Bygningssakkyndig**

Patrick Dybedal Svendsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført med støpt plate på grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av antatt støpte betongelementer.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takpapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.09.2024 av Patrick Svendsen for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Innhold**

1.etg: Gang, 2 soverom, stue, åpen kjøkkenløsning med spise plass og utgang til solrik balkong, bod.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membranen er fra 2004.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser. Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Årsak / Konsekvens: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderommet fukttestes med gode resultater, fremskaffe dokumentasjon på fagmessig utførelse, eller eventuelt rive badet og bygge det opp på nytt med dokumentert utførelse.

Radon: Radon. Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens: Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge

NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Vannrør (stoppekran) Rør-i-rør system i hele boligen. Rørstammer er plassert i himling på bad. Stoppekran er plassert i himling og er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens: Rørstammer er ikke lekkasjesikret. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje så vil vannet spre seg rundt på himlingen over badet og kunne skade gipsen. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget lekkasjesikret med en waterguard funksjon over himling.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Merk: Nåværende eier har montert elbillader ved biloppstillingsplass, denne medfølger ikke i salget.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Alle overflater i stue og på kjøkken ble renovert i 2019.

### **Modernisert/Påkostet år**

2019

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på borettslagets tomt.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

81565312

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Via varmepumpe på vegg i stue, varmemefolie i gang og i stue/kjøkken samt varmekabler på bad.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 900 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 653 252

### **Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 482 539

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV og bredbånd, parkeringsplass, forretningsførsel m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 000

**Andel Fellesgjeld**

Kr 408 427

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

19.09.2024

**Andel fellesformue**

Kr 40 031

**Andel fellesformue dato**

19.09.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stadion borettslag

**Organisasjonsnummer**

986132821



## Andelsnummer

9

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1149211455, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 3.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 19.09.2024: 4 057 523

Andel av saldo: 338 127

Første termin/første avdrag: 30.06.2006 ( siste termin 31.12.2035 )

20 års fastrenteavtale 1.1.12-1.1.32 - ikke IN

Lånenummer: 12134638441, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 19.09.2024: 843 604

Andel av saldo: 70 300

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 31.03.2034 )

Flytende rente DNB - ikke IN

### Sikringsordning fellesgjeld

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

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 653 i Halden kommune. Andelsnr. 9 i Stadion borettslag med orgnr. 986132821

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/62/653:

05.12.2003 - Dokumentnr: 7004 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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. 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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen følger kommunedelplan og er berørt av reguleringsplan G-566 Halden Stadion.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om



budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 900 000 Prisantydning

---

408 427 Andel av fellesgjeld

---

2 308 427 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 309 667 Totalpris. inkl. omkostninger

2 316 867 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 319 667 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøttet 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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr 32 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

10 900 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg fotograf  
4 167 Utlegg kommunale opplysninger  
4 193 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

**Oppdragsansvarlig**

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
vera.gummesen@aktiv.no  
Tlf: 997 95 559

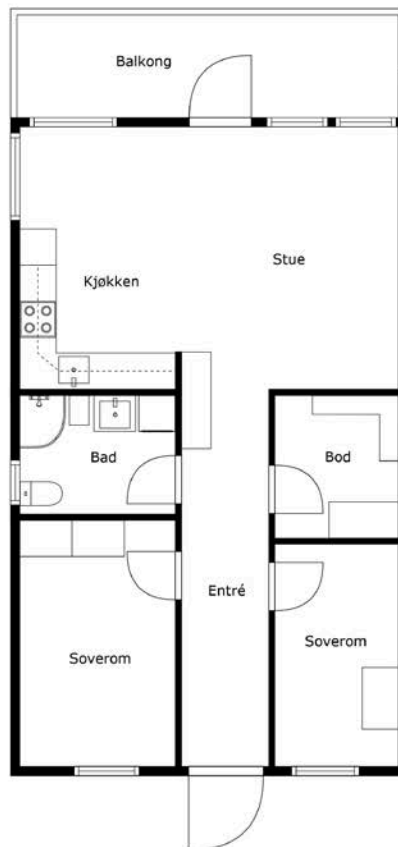
**Ansvarlig megler**

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
vera.gummesen@aktiv.no  
Tlf: 997 95 559

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

**Salgsoppgavedato**

02.10.2024



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















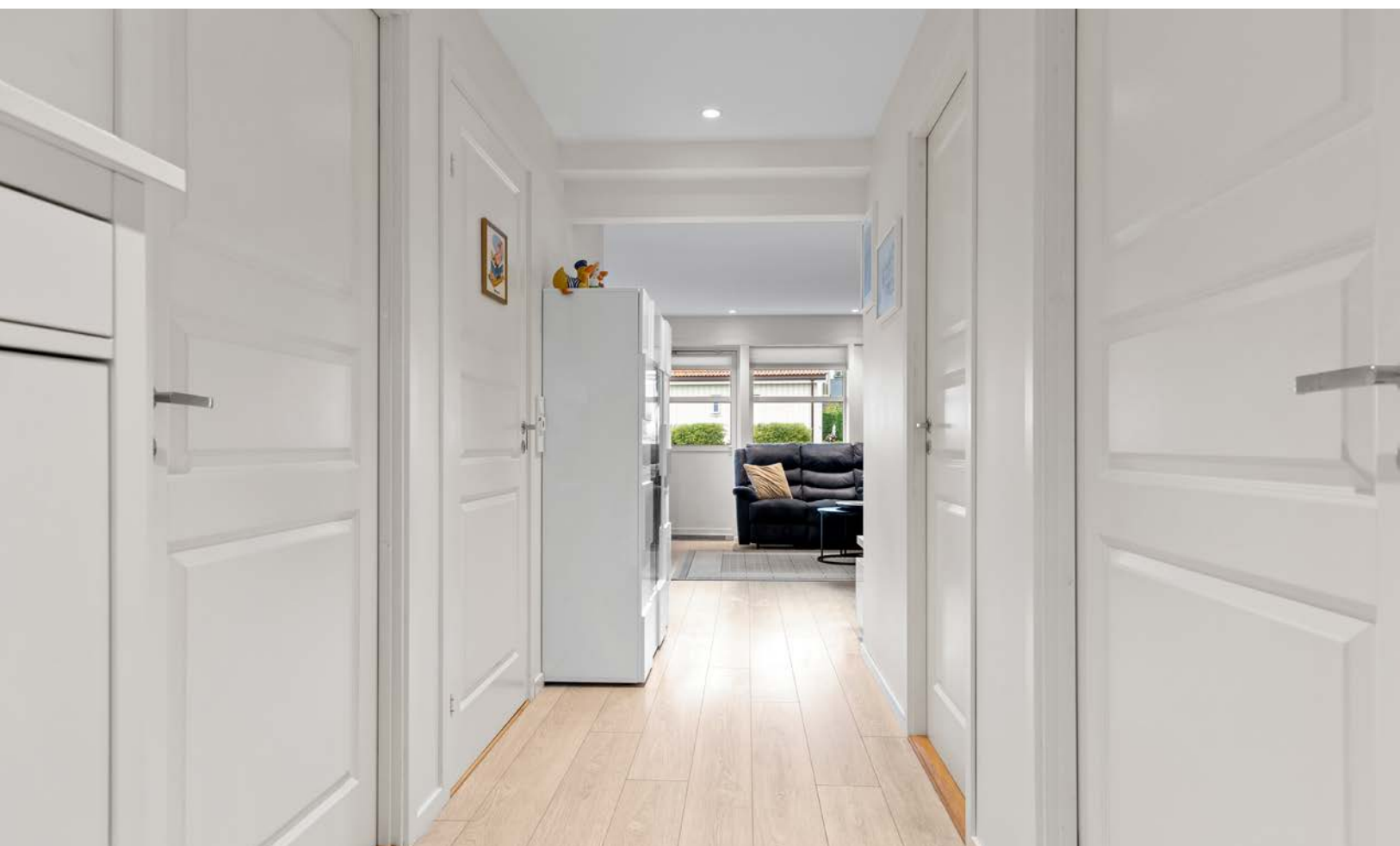
















# Vedlegg



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr: 62 Bnr: 653 Fnr: 0 Snr: 0 Aksje/Andelsnr: 9



**Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

**Rapport kode:** 055832

**Opprettet:** 19.09.2024

**Utskrift:** 27.09.2024



### Halden Boligbyggelag

**Foretaksnr.:** 935892910

**Adresse:** Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

**E-post:** ps@habo.no

**Telefon:** 41665816





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 19.09.2024  
Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



## Bygningsssakkyndig - Patrick Svendsen

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.  
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.  
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.  
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.  
Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)  
Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle

bygningmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsdagspunkt.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

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

#### EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å

oppretholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

TG 0  
4 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



## Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

## Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

### TG 1

22 stk

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

## Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereeder

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

**TG 2**  
3 stk

## Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

## Radon

Radon

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
0 stk

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

### GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.

Etasjeskille av antatt støpte betongelementer.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

#### GULV

Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.

#### VEGGER

Fliser på bad. Malt gips i øvrige rom.

#### TAK/HIMLING

Malt gips og betongelementer i himlinger.

#### INNREDNING.

##### BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg.

Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

##### KJØKKEN:

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys.

##### OPPVARMING:

Varmepumpe på vegg i stue, varmemefolie i gang og i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Thor-Øivind Jacobsen **Rekvirert dato:** 10.09.2024

### Besiktigelse

**Til stede:** Thor-Øivind Jacobsen  
Patrick Svendsen **Besiktelsesdato:** 19.09.2024



## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



# Matrikelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Aksje/ Andelsnr
3101	62	653	0	0	9
<b>Adresse:</b> Peder Ankers gate 21 C, 1771 Halden			<b>Kommune:</b> Halden		

## Eieropplysninger

<b>Hjemmelshaver(e):</b>	Thor-Øivind Jacobsen
<b>Sameiets navn:</b>	Stadion
<b>Borettslagnr:</b>	986 132 821
<b>Forretningsfører:</b>	Halden boligbyggelag
<b>Andel fellesformue:</b>	40 031
<b>Månedlig andel fellesutgifter:</b>	7 000
<b>Andel fellesgjeld:</b>	408 427

## Kommentarer til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.

# Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring	2019	Det er fremvist samsvarserklæring for legging av varmefolie i gulv i stue/kjøkken og gang, samt spotter i hiimling. Varmepumpe ble flyttet ned og stikkontakt til varmepumpe ble fjernet av Elektrikertjenesten.
Samsvarserklæring	2020	Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon av dobbel stikk på balkong og av dobbel stikk under speil på bad av O. Hansens Eff AS.
Samsvarserklæring	2017	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av standardstikk til komfyrstikk og montering av ventilator på kjøkken av Elektrikertjenesten AS.
Samsvarserklæring	2017	Det er fremvist samsvarserklæring for tilkobling av lys under benk og stikk til kjøleskap av Elektrikertjenesten AS.
Samsvarserklæring	2016	Det er fremvist samsvarserklæring for opplegg til stikk til komfyr på kjøkken av Riis Elektro AS.
Godkjente byggetegninger	2004	Det er fremvist godkjente tegninger fra boligen ble oppført.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2004	2019	Alle overflater i stue og på kjøkken ble renoveret. Stikkontakter og brytere ble skiftet samtidig.

### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	67	63	4

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, 2 stk soverom og stue.	Bod

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	67			11
<b>Sum BRA:</b>	67			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Bad, kjøkken, 2 stk soverom, bod og stue.			Balkong

### Frittliggende bod

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		7		
<b>Sum BRA:</b>	7			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bod.		

### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedør fra 2003.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue på 10,9 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppbygget av støpt betong på gulv som er dekket med plater og liggende kledning på vegger. Balkongen er overbygd av balkong i overliggende etasje, samt at det er levegg mot naboen.

Rekkverk er målt til ca. 98 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.



## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Overflater og innredning fra 2004.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår i god stand og uten hulrom.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2**

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2004.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser. Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

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

#### Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderommet fukttestes med gode resultater, fremskaffe dokumentasjon på fagmessig utførelse, eller eventuelt rive badet og bygge det opp på nytt med dokumentert utførelse.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**TG 1**

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg og spalte under dør for tilluft.

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Innredningen fremstår i god stand fra byggeår (2004).

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Malt gips på vegg og kitchenboard plater på deler av veggene rundt kjøkkeninnredning.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

#### Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør til avtrekksanlegg som er plassert i overskap på kjøkken.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### TG 1

#### Innredning

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

### TG 1

#### Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <10 mm.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

### TG 2

#### Radon

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

#### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

### Bilder







## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i nærheten av en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

TG 0

#### Flomfare

Norges vassdrags- og energidirektorat viser at nabotomten ligger i et område som kan være utsatt for flom. Kart fra kommunen nevner ikke noe om området som er flomutsatt, så dette nevnes av sikkerhetshensyn.

Det er kjekt og vite at i områder som kan være utsatt for flom så bør grunnmur og andre utsatte deler av bygget være behandlet med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute. Og bruk av materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasje og kjellere ikke vil gi skader på lik linje som levende materialer som produkter av trevirke.

### Bilder



Bilde av aktsomhetsområde for kvikkleire fra NVE sitt kartverk.



Bilde av aktsomhetsområde for flom fra NVE sitt kartverk.

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 19.09.2024  
Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

#### Beskrivelse

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Laminat på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Overflater - Himling

Malt gips i himlinger.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.

### Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

#### Vurdering / Avvik

##### Utvendig bod

Frittliggende bod på 6,7 m<sup>2</sup>. Oppbygget av støpt betonggulv, panel på vegger mellom nærliggende boder og støpt betong fra tribune fra Halden stadion i himling.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Rørstammer er plassert i himling på bad. Stoppekran er plassert i himling og er funksjonstestet ok.

##### Årsak / Konsekvens:

Rørstammer er ikke lekkasjesikret. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje så vil vannet spre seg rundt på himlingen over badet og kunne skade gipsen.

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget lekkasjesikret med en waterguard funksjon over himling.

TG 1

## Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

## Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004. med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1

## Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe stående på vegg i stue fra 2016. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Hjemmelshaver forklarer at det har blitt utført service hvert andre år, der siste service ble utført i 2024.

## Levetider

Normal levetid for PEX rør 50 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

#### OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2004	Det er utført utskifting av el-anlegget i stue/ kjøkken og i gang.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider av el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider i boligen.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

# Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 19.09.2024  
Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, brantilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler på bad, men det er fremvist dokumentasjon på varmemefolie i stue og gang.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	El-anlegget anses ikke med behov for en utvidet kontroll.

## Vurdering / Avvik

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.

Det blir fortalt at AMS måler med hovedsikring er plassert i teknisk rom tilhørende borettslaget.





**Branntekniske forhold**

NS 3600 - Tillegg C

**Beskrivelse**

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

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

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres branddetektorer i alle rom i boligen.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Det er ukjent hvordan branncellebegrensende skille mellom annen bruksenhet er oppbygget, da dette krever destruktive undersøkelser. Destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en ordinær nivå 1 undersøkelse av bolig.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	

## Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 19.09.2024  
Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er borettslaget sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Leilighet

Eiendommen mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Signatur

### Signatur

Halden - 27.09.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240126	
<b>Selger 1 navn</b>	
Thor-Øivind Jacobsen	
<b>Gateadresse</b>	
Peder Ankers gate 21C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1771
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LO
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240126

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp dobbelt kontakt under speilskap
Arbeid utført av	OLAF HANSEN A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De skal utføres en rens av vifter i ventilasjon systemet. Dette er bestilt, men ikke utført pr.dd
Arbeid utført av	Aktiv ventilasjon A/S

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Omexon Elsikkerhet A/S har hvert her på inspeksjon på oppdrag fra Elvia
-------------	-------------------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	På egen parkeringsplass, men som blir flyttet til ny leilighet
-------------	----------------------------------------------------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Alle interessante dokumenter ligger i boligmappen min

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240126



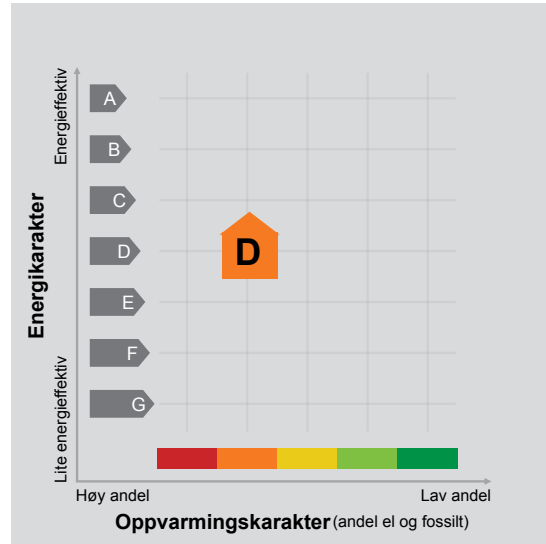
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Øivind Jacobsen	8cfc1e3df0fbbe959e367c61 2fd056a49bc7ea04	02.10.2024 08:50:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240126

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Peder Ankers gate 21C
Postnummer	1771
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	653
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23045869
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-28590
Dato	22.09.2024



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

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

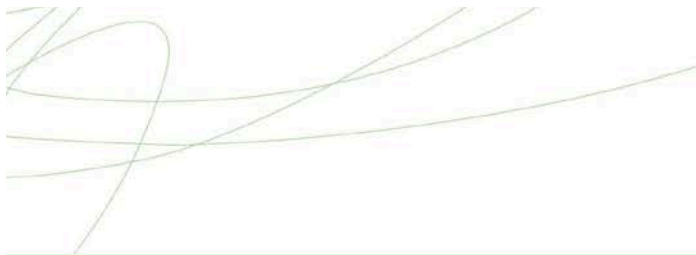
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

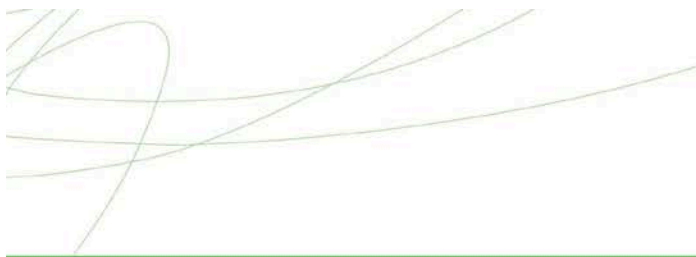
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	64
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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



### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stadion borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30 - Habos møtelokaler, Niels Stubsgt 6.

## 1. Konstituering

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

Innkalling sendt ut: 4. mars 2024

Antall fremmøtte: 8 Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 2 Totale antall stemmer: 9

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heid Lagerholt

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Heidi Korsmo

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

## 2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

#### Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

#### Vedtak:

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

## 4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 15 000 Honorar til styremedlemmer kr: 7 000 Honorar til varamedlemmer kr: 500

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

## 5. Valg av styrets medlemmer

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder Arne Ørås ønsker å fratre sitt verv som styreleder

Styreleder valgt for 1 år: Thor Øivind Jacobsen

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Øyvind Gloslie gjenstår

Styreleder valgt for 2 år: Vidar Mørch

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til varamedlemmer: Arild Kildebo og Mange Langsholt

#### **Vedtak:**

Varamedlemmer valgt for 1 år: Arild Kildebo og Magne Langsholt

### 5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara øvrige styre.

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

## 6. Innkomne forslag.

### 6.1 Endring av vedtekter - elektronisk kommunikasjon

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

7-1 Felleskostnader

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

#### **Vedtak:**

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

## **6.2 Utvidelse av EI-bil stolper**

Fra andelseier Thor Øivind Jacobsen har det kommet inn forslag om ny stolpe med 3 stk el-bil ladere. Må settes opp på budsjett for 2024. Det må innhentes nytt tilbud hos Riis Elektro.

### **Vedtak:**

Thor Øivind Jacobsen orienterte om saken, og tilbud fra Riis. Enstemmig vedtatt

## **6.3 Måking ved store snømengder**

Fra andelseier Thor Øivind Jacobsen har det kommet inn forslag om at styret bør ta stilling til om brl skal hente inn ekstra hjelp til måking av vei og parkeringsplass ved store snømengder. Forslagstiller har vært i kontakt med Geir Ove Østensvig, som måker for Østby Eiendom, og han kan ta jobben for oss når det trengs.

### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

## **6.4 Vedlikehold av hus og område brl eier.**

Fra andelseier Thor Øivind Jacobsen har det kommet inn forslag om at styret bør ta kontakt med Samskipnaden om vedlikehold av hus og område brl eier.

### **Vedtak:**

Styret kontakter Samskipnaden for orientering om planlagt vedlikehold av hus og områder brl eier.

Møte hevet: 18.20

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Heidi Korsmo (sign)

## Årsmelding for 2023 Stadion borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.  
Stadion borettslag ligger i Halden kommune  
Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:  
Leder, Arne Ørås, Peder Ankers gate 21D  
Styremedlem, Eva Heidi Korsmo, Peder Ankers gate 19B  
Styremedlem, Øyvind Gloslie, Peder Ankersgt 19 E  
Varamedlem, Vidar Mørch, Peder Ankers gate 19D  
Varamedlem, Thor Øivind Jacobsen, Peder Ankers gate 21C

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt \_\_\_\_\_1\_\_\_\_ generalforsamling(er), hvorav \_\_\_\_\_0\_\_\_\_ ekstraordinære.

Det har vært avholdt \_\_\_\_\_5\_\_\_\_ styremøter, hvor \_\_\_\_\_3\_\_\_\_ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av \_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt \_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_ andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet \_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_ søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med \_\_\_\_\_ingen\_\_\_\_\_ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har \_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_ antall ansatte.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

### Saker under arbeid og planlegging:

Utvide kapasiteten for lading til bil.

Beplanting og uteområdet.



Inngå en måkeavtale innenfor rimlighetens grenser.

Vanlig vedlikehold.

**Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:**

Fullføre allerede pågående prosjekter.

**Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:**

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.01.2024

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		936 000	936 000	936 000	1 008 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>936 000</b>	<b>936 000</b>	<b>936 000</b>	<b>1 008 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	4 653	4 000	3 948	4 700
Styrehonorar	2	33 000	28 000	28 000	33 000
Avskrivninger	10	6 724	6 700	6 724	6 700
Energi, strøm, olje, gass		21 276	15 000	13 485	20 000
Eiendomsskatt		41 153	35 800	35 788	41 200
Inventar		3 258	3 000	4 118	3 000
Vedlikehold	4	2 639	12 000	15 791	10 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		13 994	20 000	13 715	20 000
Vaktmestertjenester		16 654	45 000	62 656	15 000
Periodisk vedlikehold	5	239 603	100 000	0	30 000
Revisjonshonorar	3	1 598	1 600	1 519	2 000
Forretningsførerhonorar		40 188	40 300	38 640	42 700
Kontorrekv, telefon, porto		628	2 000	575	2 000
TV bredbånd		83 103	79 000	75 843	86 500
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 497	3 000	2 497	3 000
Forsikring		22 232	23 500	19 817	26 300
Kurs		800	0	0	1 000
Kommunale avgifter	6	130 291	111 000	98 124	162 000
Bankgebyrer		2 272	2 000	2 258	2 000
Andre kostnader	7	1 712	5 000	3 764	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>668 275</b>	<b>536 900</b>	<b>427 262</b>	<b>516 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>267 725</b>	<b>399 100</b>	<b>508 738</b>	<b>491 900</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Utbytte fra Gjensidige		2 015	0	1 949	0
Renteinntekter		15 668	700	7 061	400
Rentekostnad		178 683	172 000	169 317	167 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-161 000</b>	<b>-171 300</b>	<b>-160 307</b>	<b>-166 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>106 725</b>	<b>227 800</b>	<b>348 431</b>	<b>325 300</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til egenkapital		106 725	0	348 431	0
<b>Sum disponering</b>		<b>106 725</b>	<b>0</b>	<b>348 431</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	8	346 040	346 040
Bygninger	9	12 309 684	12 309 684
Ladestasjon	10	50 433	57 158
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 706 157</b>	<b>12 712 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 706 157</b>	<b>12 712 882</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 650	6 450
Kundefordringer		1 761	1 262
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	40 232
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 411</b>	<b>47 944</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		241 716	445 334
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>241 716</b>	<b>445 334</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 127</b>	<b>493 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 954 284</b>	<b>13 206 159</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 328 925	5 222 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 328 925</b>	<b>5 222 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 330 125</b>	<b>5 223 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	11	4 204 016	4 489 713
Pant-og gjeldsbrev lån	11	875 564	940 135
Borettsinnskudd	12	2 540 000	2 540 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 619 580</b>	<b>7 969 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til forretningsfører		-300	0
Leverandørgjeld		4 430	12 911
Annen kortsiktig gjeld		449	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 579</b>	<b>12 911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 624 159</b>	<b>7 982 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 954 284</b>	<b>13 206 159</b>
Pantestillelser		12 655 724	12 655 724

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

### Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>480 366</b>	<b>472 786</b>
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	106 725	348 431
Tilbakeført avskrivninger	6 724	6 724
Avdrag lån	-350 268	-347 575
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>-236 818</b>	<b>7 580</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>243 548</b>	<b>480 366</b>
Omløpsmidler	248 127	493 278
Kortsiktig gjeld	4 579	12 911
<b>Disponible midler</b>	<b>243 548</b>	<b>480 366</b>



**Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Eiendommer**

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

**Tomt**

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

**Note 1 - Personalkostnader**

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 653	3 948
<b>Sum</b>	<b>4 653</b>	<b>3 948</b>

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

**Note 2 - Styrehonorar**

	2023	2022
Styrehonorar	33 000	28 000
<b>Sum</b>	<b>33 000</b>	<b>28 000</b>

**Note 3 - Revisjonshonorar**

	2023	2022
Revisjonshonorar	1 598	1 519
<b>Sum</b>	<b>1 598</b>	<b>1 519</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

#### Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 639	15 791
<b>Sum</b>	<b>2 639</b>	<b>15 791</b>

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

#### Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	239 603	0
<b>Sum</b>	<b>239 603</b>	<b>0</b>

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Råteskader

Vask og maling av bygninger

#### Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

#### Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Kostnader/servering vedr styrearbeid	0	3 062
Generalforsamling og møter	1 712	702
<b>Sum</b>	<b>1 712</b>	<b>3 764</b>

#### Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	346 040
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	346 040
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	346 040
Anskaffelsesår :	2004
Antatt levetid i år :	

**Note 9 - Bygninger**

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 309 684
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 309 684
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 309 684
Anskaffelsesår :	2004
Antatt levetid i år :	

**Note 10 - Andre driftsmidler**

	Ladestasjon	Port
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 244	27 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 244	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 811	27 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 433	0
Årets avskrivninger :	6 724	0
Anskaffelsesår :	2021	2009
Antatt levetid i år :	10	10

**Note 11 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Fellesgjeld ved oppføring av bygningene	Fellesgjeld ved oppføring av bygningene.
Lånenummer:	<b>12134638441</b>	<b>1149211455</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2005
Rentesats:	5.45 %	3.076 %
Betingelser:		20 års fastrenteavtale 1.1.12-1.1.32
Beregnet innfridd:	31.03.2034	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 338 171	8 160 000
Lånesaldo 01.01:	940 135	4 489 713
Avdrag i perioden:	64 571	285 697
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>875 564</b>	<b>4 204 016</b>

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

**Note 12 - Borettsinnskudd**

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 540 000	2 540 000
<b>Sum</b>	<b>2 540 000</b>	<b>2 540 000</b>

Resultat og balanse med noter for Stadion borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stadion borettslag**

Styreleder	Arne Ørås (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Øyvind Gloslie (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Eva Heidi Korsmo (sign.)	08.02.2024

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Stadion Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stadion Borettslag.

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Vedtekter

for Stadion borettslag org nr 986 132 821 tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.mars 2015, sist endret 19.3.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

(6) Andelseieren tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtalen bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Stadion Brl.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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



### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 1 av 2

Stadion borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 69/9	Fjdselsdato eier: 16.12.1948
Peder Ankers gate 21C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1771 HALDEN	Eiere: Thor d ivind J acobsen	
Organisasjonsnr: 986 132 821	Andelsnr: 9	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 7 000

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 319
	Renter	882
	Renter	278
	Avdrag	2 049
	Avdrag	472

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	408 427	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	423 298
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	4 933 087,14	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	5 079 580

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 1149211455, HusbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 19.09.2024: 3.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 19.09.2024: 4 057 523

Andel av saldo: 338 127

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2006 ( siste termin 31.12.2035 )

20 <sup>3</sup> rs fastrenteavtale 1.1.12-1.1.3220 <sup>3</sup> rs fastrenteavtale 1.1.12-1.1.32 - ikke INL<sup>3</sup> nenummer: 12134638441, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 19.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 19.09.2024: 843 604

Andel av saldo: 70 300

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 31.03.2034 )

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Evtnt planlagte l<sup>3</sup> neoptak og/eller byggel<sup>3</sup> n er ikke med i oversikten.

### 4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thor d ivind J acobsen

Adresse: Peder Ankers gate 21C

Postnr/-sted: 1771 HALDEN

Telefon: Mob.: 90612565

E-post: Thjacob@icloud.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 2 av 2

Stadion borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 69/9	Fjdselsdato eier: 16.12.1948
Peder Ankers gate 21C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1771 HALDEN	Eiere: Thor d ivind J acobsen	
Organisasjonsnr: 986 132 821		

**5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2024**

Rente: 0 Overdekning: 0

**6: Ligning - 2022**

Annen formue: 40 031	Gjeld: 452 487	Andre inntekter: 588
	Utgifter: 14 110	

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 280 000
Andelsnr: 9	Partialobligasjonsnr: 9

**8: Bygning/eiendom**Bygge<sup>3</sup> r: 2004G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 62/653

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 872.8

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81565312

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.05.2004	Fjrste innflytting: 01.08.2005
Etasje: 1	Oppvarmingstype: Elektrisk energi
Heis: Nei	BOA: 63
Parkeringstype: Parkeringsplass ()	
System <sup>3</sup> s: Nei	Antall rom: 3 BRA 68
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 3
Livslgp standard: Nei	Kategori: 3 roms leil nr. 7-9
Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl	
2 - Medlem i Halden BBL eller andre	

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p<sup>3</sup> virke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredb<sup>3</sup> nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:



# Stadion Borettslag

## Trivselsregler !

Sist endret på generalforsamling 22. mars 2018

- 1. Innledning.** Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Om alle tar hensyn til hverandre, er sannsynligheten for at uoverensstemmelser oppstår mye mindre.
- 2. Bruk av boligen.** Andelseieren eller den andelseieren overlater bruken av boligen til, skal behandle boligen, ytre rom, fellesrom ute og inne, samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. ALLE ytre forandringer skal det søkes om og styre vil behandle denne snarest. Den enkelte beboer plikter å sørge for at egen adferd, og andre som får adgang til boligen og området øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de andre beboerne. Innvendig forandringer av boligen må utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Borettslagets holdning er at alle skal ha samme farge på markisene. Parabol tillatt, men må søkes.
- 3. Fellesarealer.** Alle beboere plikter å medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Enhver må rydde opp etter seg og sine besøkende og ta ansvar for felles anlegg. Sjøppesekker eller avfall skal ikke stå på fellesområde.
- 4. Sjøppel og renhold.** Avfall skal behandles i henhold til Halden kommunes enhver tid gjeldende bestemmelse. Dette er noe den enkelte beboer plikter å sette seg inn i og å følge. Halden kommune har kildesortering og har miljøstasjoner flere steder i byen. Avfall og søppel som ikke kan kastes i egen avfallsdunk, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.
- 5. Ro.** Man bor tett og det må derfor tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Alminnelig nattero er mellom kl 23.00 og kl 07.00. Hamring, banking og annet støyende arbeid skal unngås etter kl. 22.00 på hverdager og på søn. Og helligdager før kl. 13.00 og etter kl. 18.00. Ved selskap, si fra til naboene og vis hensyn.
- 6. Biler i fellesmiljø.** Bilkjøring skal ikke foregå på gårdsplassen. Kun av og pålessing. Bilen parkeres på anvist plass. De samme reglene gjelder for besøkende.
- 7. Dyrehold.** Dyrehold er tillatt, men det må søkes i hvert tilfelle og godkjenning vil bli gitt etter behandling i styret. Dyr må ikke anskaffes før godkjenning er gitt. Styret plikter ikke å begrunne sitt avslag.
- 8. Andre forhold.** Ved grilling på balkong må det ikke benyttes kull eller tennvæske. Tørking og lufting av tøy må ikke foregå over balkongrekkverk eller være til sjenanse for naboene.
- 9. Røyking.** Røyking utendørs skal foregå på en slik måte at det ikke er til plage for andre andelseiere. Dvs. at det fortrinnsvis røykes ved inngangspartiene, dersom røyking på balkong er til plage for nabo.

**Vis hensyn – og har du forslag, noe å klage på, gjør det til styret, i skriftlig form !**

Styret ber **ALLE** lese igjennom trivselsreglene. Brudd på reglene kan medføre salgspålegg.



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.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Peder Ankers gate 21C	H0101	62/653	68	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JACOBSEN THOR-ØVIND 161248*****	Eiendomsrett 1/1	PEDER ANKERS GATE 21C 1771 HALDEN	Bosatt

### Vegadresse: Peder Ankers gate 21 C

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1771 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23045869		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	01.02.2004

### 1: Bygning 23045869: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 01.02.2004

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1998
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2500
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4498
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	64

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.08.2002	08.12.2003
Igangsettingstillatelse	18.12.2002	08.12.2003
Tatt i bruk	01.02.2004	05.04.2004

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	32	999	0	999	0	0	0
H01	32	999	0	999	0	0	0
U01	0	0	2500	2500	0	0	0

## Borettslag

Navn	STADION BORETTSLAG	Org.nr	986132821
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	12

### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	62/653	872.6	
Grunneiendom	62/655	1234.5	Noen fiktive grenser (NF)



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	653	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Peder Ankers gate 21C, 1771 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	58 148,14 kr
Eiendomsskatt	41 154,66 kr
Renovasjon	38 940,76 kr
Vann	36 200,97 kr
<b>Sum</b>	<b>174 444,53 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	15077700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	45 233,00 kr	33 924,75 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	12 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	13 681,80 kr	10 261,35 kr
Avfallsgebyr grunndel	12 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	25 258,95 kr	18 944,21 kr
Fjorårets vannforbruk	1019 m3	27,71 kr	1/1	0 %	28 239,04 kr	28 239,04 kr
A kto vann innev. år	1016 m3	29,18 kr	1/1	0 %	29 641,80 kr	22 231,35 kr
Innbet. forskudd vann	-950 m3	27,71 kr	1/1	0 %	-26 326,90 kr	-26 326,90 kr
Fjorårets avløpsmengde	1019 m3	45,13 kr	1/1	0 %	45 982,38 kr	45 982,38 kr
A kto avløp innev. år	1016 m3	47,52 kr	1/1	0 %	48 279,05 kr	36 209,29 kr
Innbet. forskudd avløp	-950 m3	45,13 kr	1/1	0 %	-42 868,75 kr	-42 868,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd vann	12 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	37 800,00 kr	28 350,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	12 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	29 400,00 kr	22 050,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>234 320,37 kr</b>	<b>176 996,72 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/653, Peder Ankers gate 21C, 1771 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.09.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

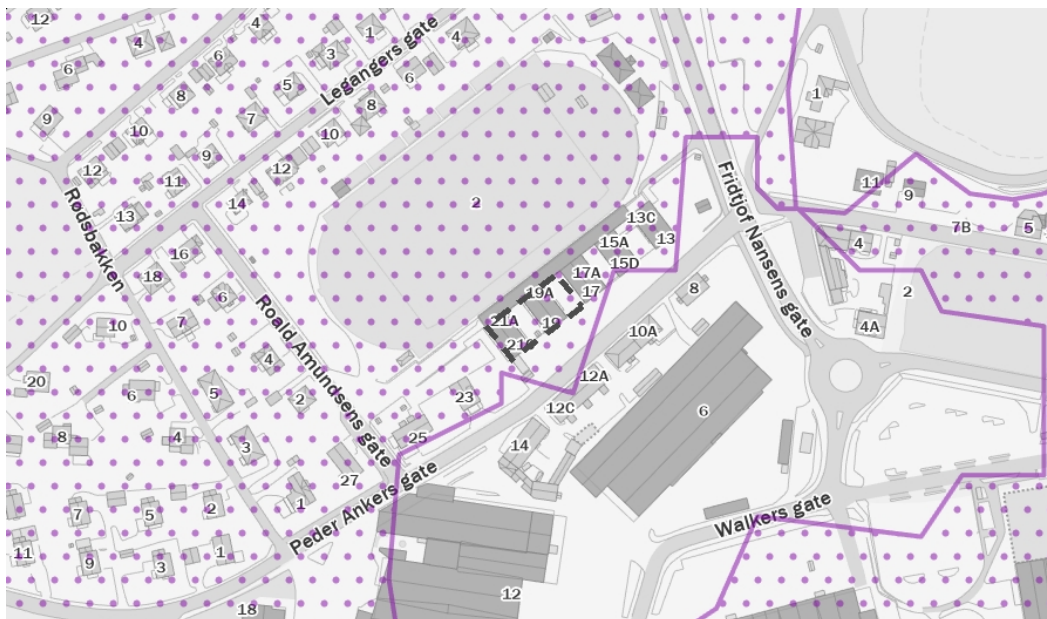
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	09.09.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.09.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	130.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.03 km
Støysoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.15 km

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






## Kvikkleire

Sist sjekket: 09.09.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



## Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.09.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Vera Gummesen / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 20. september 2024 10:18  
**Til:** Vera Gummesen / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240126 (gjelder saksnummer 5421454)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Peder Ankers gate 21 C, Halden kommune  
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Jacobsen  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget  
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.06.2024

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**19. september 2024 kl. 11:01 skrev Vera Gummesen / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101240126	Vera Gummesen	997 95 559	19.09.2024

**Det elektriske anlegget på Peder Ankers gate 21C - andelsnr. 9 i Stadion borettslag, org.nr. 986 132 821 i Halden kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Thor-Øivind Jacobæen	Pedor Ankors gate 21 C, 1771 Halden	Mangler data

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

**For Elvia AS  
tilsyn**

\_\_\_\_\_  
Sted, dato      Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
[vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no)



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	653	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Peder Ankers gate 21C, 1771 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 873 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 873 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-566
<b>Navn</b>	Halden Stadion
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2002
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/171/G-566.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/171/G-566.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 873 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet kombinert formål <b>Feltnavn</b> bolig/kont./forr./id <b>Utdyp.</b> bolig/kont./forr./idrett



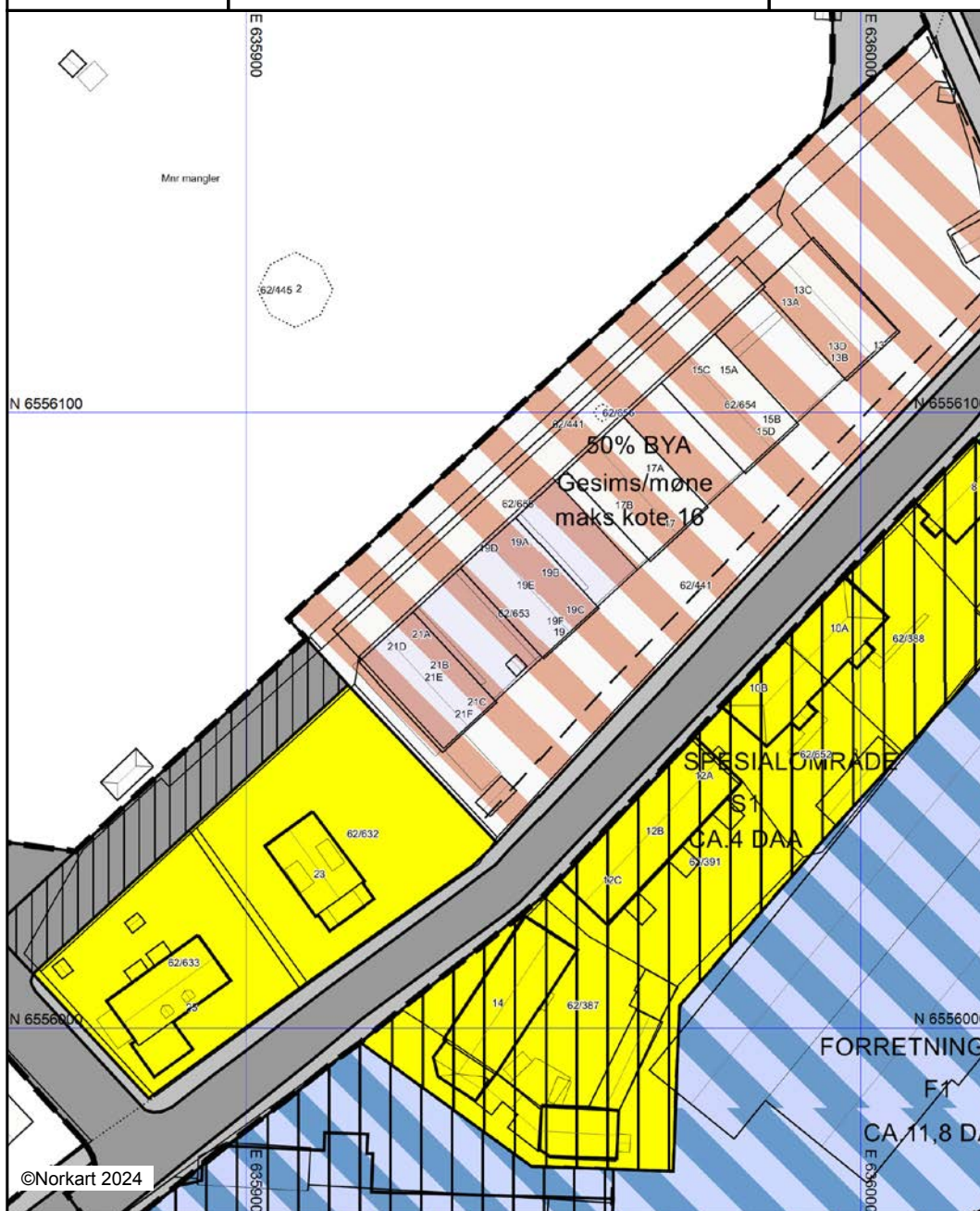
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 62/653  
Adresse: Peder Ankers gate 21C  
Utskriftsdato: 19.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Privat veg
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinertformål
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

### Reguleringsplan PBL 2008

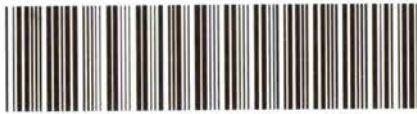
-  Forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru

Doknr: 7004 Tinglyst: 05.12.2003 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ERKLÆRING/AVTALE

TINGLYST  
- 5 DES. 2003HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 7004

ADR

Denne erklæring/avtale omhandler tribuneanlegg - Halden Stadion med gnr. 62 bnr. 656, felles adkomst vei under tribuneanlegget - Halden Stadion med gnr. 62 bnr. 655, boligbebyggelse som skal overdras til Studentsamskipnaden med gnr. 62 bnr. 654, boligbebyggelse som skal overdras til Halden Boligbyggelag med gnr. 62 bnr. 653 og næringsareal inkludert disponibelt utareal (planlagte parkeringsplasser) med gnr. 62 bnr. 441 i Halden kommune.

EIERE

1. Vedlikehold av tribuneanlegg, gnr. 62 bnr. 656 inkludert bakvegg er ~~Halden kommunes~~ ansvar.
2. Eiendommen gnr. 62 bnr. 654 og 653 har rett til benyttelse av anlagt gangsti øst for bebyggelsen. Vedlikehold av gangsti tilligger gnr. 62 bnr. 654 og 653 i fellesskap.
3. Forsikring, kommunale avgifter og eventuelle andre utgifter/vedlikehold på eiendommene påhviler eierne av eiendommene.
4. Eierne av gnr. 62 bnr. 654 og 653 er kjent med at utarealet til eiendommene er takdekket over næringsarealer i bebyggelsens 1. etg., gnr. 62 bnr. 441. Det påhviler derfor eierne av disse eiendommene sammen med eier av gnr. 62 bnr. 441 å holde dette areal forsvarlig vedlikeholdt, herunder ansvar for å holde sluk og nedløp åpent slik at det ikke på noen måte dannes overvann som kan skade takkonstruksjonen og føre til vannskader på næringsarealene.
5. Parkeringsarealet i plan med næringsarealene er helt og holdent forbeholdt næringsarealene med gnr. 62 bnr. 441. Gnr. 62 bnr. 653 har rett til parkeringsarealet (totalt 12 plasser) som er anlagt i Otto Sverdrupsgate med gnr. 62 bnr. 555. Øvrig areal under dette gårds- og bruksnummer er felles adkomst for gnr. 62 bnr. 653 og 654. Det påhviler rettighetshaverne i fellesskap å vedlikeholde dette areal.
6. Alle parter har gjensidig rett til tilgang på hverandres eiendommer for å kunne utføre vedlikehold på egne arealer. Partene forplikter seg til å samordne utvendig vedlikehold.
7. Alle brukere av fellesareal og felles teknisk utstyr slik som utelys, brannalarm og lignende, plikter å tegne felles vedlikeholdsavtale samt å bære forholdsmessig del av kostnader i forbindelse med dette.
8. Eierne av denne erklærings omhandlende eiendommer er kjent med og gir ugjenkallelig fullmakt til Exenter AS for å kunne gjennomføre nødvendige grensejusteringer/makeskifte med Halden kommune.
9. Denne erklæring/avtale kan tinglyses på eiendommene gnr. 62 bnr. 441, 653, 654, 655 og 656 i Halden kommune.

GAR

Halden, 30.10.2003

Fronn Østby  
Exenter AS

Henrik Rød

Roger Sverre Caspersen

Øvind Rød

# Nabolagsprofil

Peder Ankers gate 21C - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

Park Hotell 8 min   
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.6 km

Halden stasjon 15 min   
Linje RE20 1.1 km

## Skoler

Os skole (1-7 kl.) 16 min   
241 elever, 15 klasser 1.2 km

Låby skole (1-7 kl.) 22 min   
278 elever, 14 klasser 1.6 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 26 min   
71 elever, 6 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min   
362 elever, 15 klasser 0.8 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min   
412 elever, 18 klasser 2.6 km

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

Halden vgs - avd. Risum 7 min   
400 elever 3.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Tista Senter, Halden 6 min

Larsenhagen Halden 8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

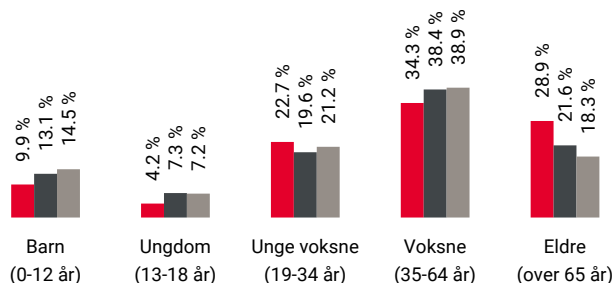
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Høvleriet barnehage (0-5 år) 2 min   
95 barn 0.2 km

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

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 14 min   
33 barn 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Høvleriet 4 min

Meny Halden 6 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



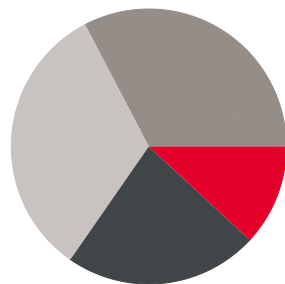
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

	Halden stadion Fotball, friidrett	0.1 km
	Isebakke - ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
	Nivå Trening	7 min
	Spentst Halden avd. Høvleriet	7 min

## Boligmasse



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

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

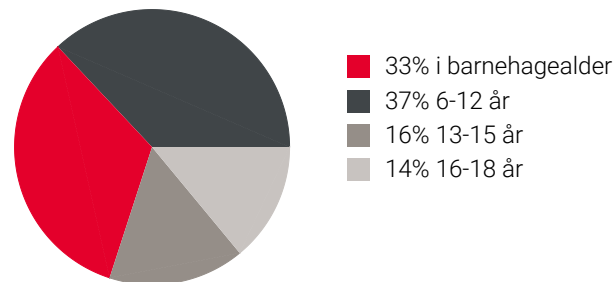
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tista Senter	8 min
	Vitusapotek Høvleriet	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



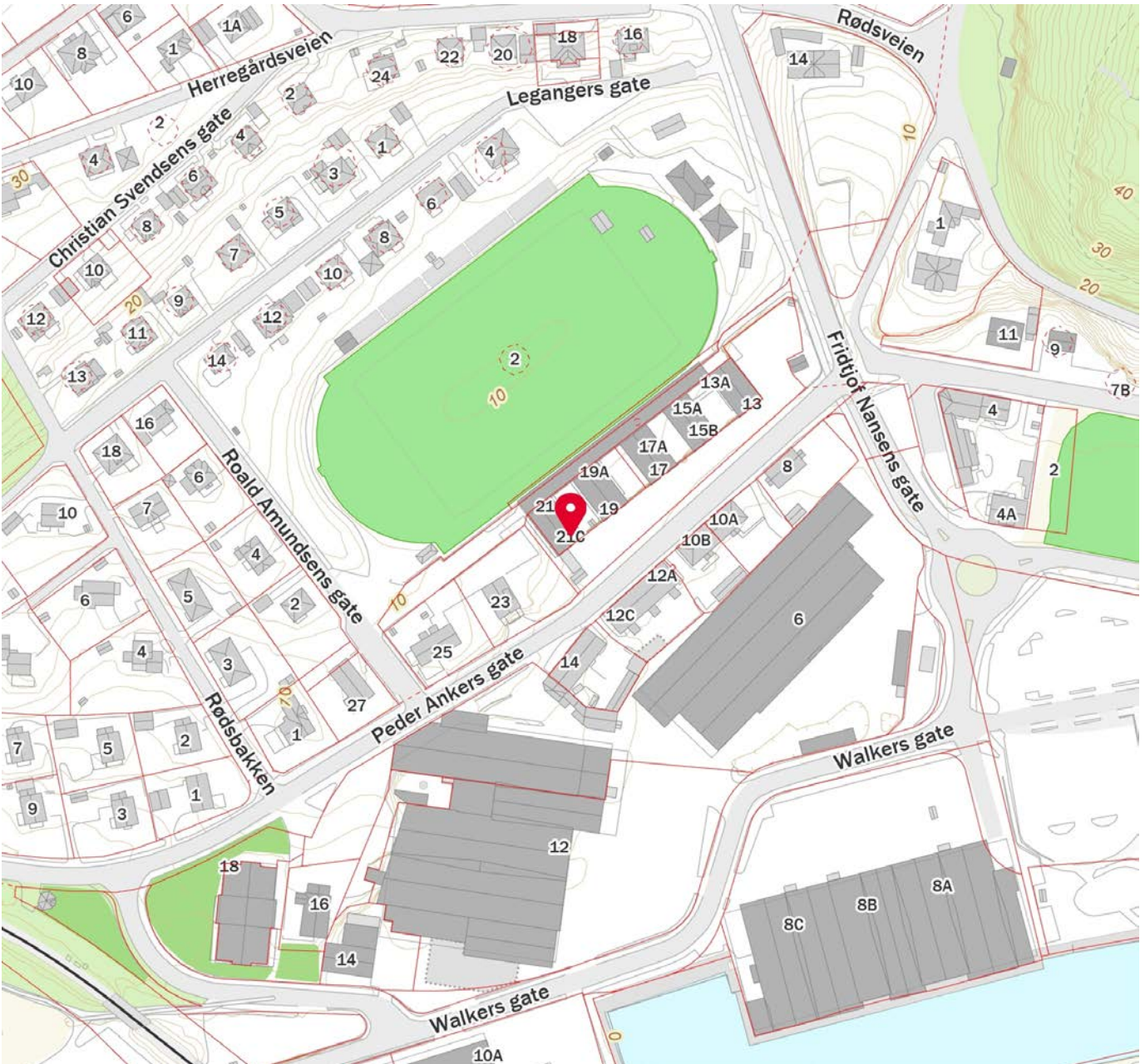
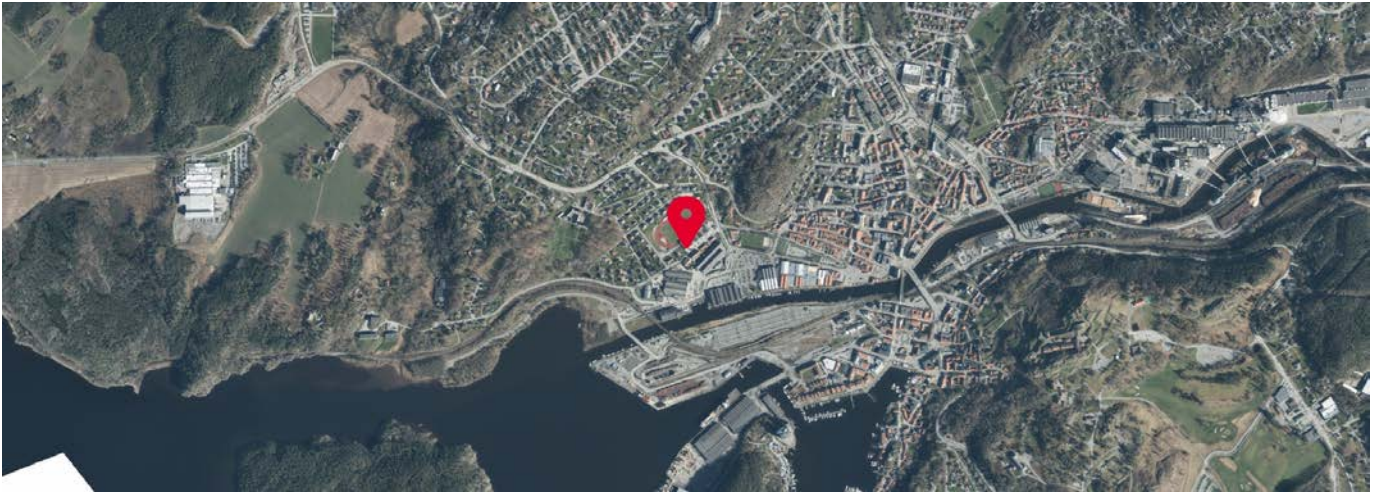
0% 65%

- Banken/Rød
- Halden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Peder Ankers gate 21C  
1771 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vera Gummesen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 997 95 559  
**E-post:** vera.gummesen@aktiv.no

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