

A bright and modern living room with light grey walls and a high ceiling. A large grey sectional sofa is positioned in the center, adorned with several cushions in shades of grey, green, and yellow. In front of the sofa is a white, oval-shaped coffee table with thin wooden legs. To the left, a white fireplace mantel is visible, with a black wood-burning stove below it where a fire is burning. A large window with dark brown curtains is on the right wall, offering a view of trees and a building outside. A small framed painting of a seascape hangs on the wall between the sofa and the window. The floor is made of polished light-colored wood.

aktiv.

Løkkeveien 4A, 1777 HALDEN

**Lys og trivelig leilighet med 2
stuer, peis og høyt under taket -
1.etasje - sentralt beliggende.**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 146 572,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 137 922,-
Felleskostn.: Kr 7 495,-
Selger: Lars Marius Velund Nygård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 63/83 kvm
Tomtstr.: 868 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 578
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1101250011

Lys og trivelig leilighet med 2 stuer, peis og høyt under taket - 1. etasje - sentralt beliggende.

Denne sjarmerende leiligheten har alt du trenger for et moderne og komfortabelt liv. Med en koselig peis i stue og god takhøyde, får du en følelse av romslighet og varme. To flotte stuer gir deg rikelig med plass til å underholde venner og familie, samtidig som det gir deg fleksibilitet for ulike bruksområder. Perfekt for førstegangskjøpere eller deg som ønsker å bo sentralt og praktisk.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har følgende rominndeling: gang, toalettrom, 2 stuer, kjøkken, bad og soverom. I tillegg kommer godt med lagringsplass på loft og i kjeller.

- Lettstelt bolig med praktisk planløsning.
- Mye oppbevaring/lagringsplass.
- Vaskerom i kjeller.
- Parkering i bakgården.

Velkommen til Løkkeveien 4A!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	87
Nabolagsprofil	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom.

BRA-e: 20 m² Loftsbod, 2 stk. kjellerboder, vaskekjeller.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder og vaskekjeller er opplyst av eier som disponibelt til denne andelen og er med som BRA-e. Balkong er med som TBA. Takhøyden er fra 2,5-2,6 meter. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

868 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget som er festet. Grunneier: Halden Kommune. Tomten består av gruset innkjøring og gårdsplass, samt grøntarealer i front for bygningene.

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Os og tilbyr en kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Nærhet til flotte turområder og parker, perfekt for friluftsentusiaster og de som liker å tilbringe tid utendørs. Kort avstand til Halden

sentrum med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, flere dagligvarebutikker i nærheten, som gjør det enkelt å handle det du trenger til det daglige. Kort avstand til apotek, legekontor og tannlege, som sikrer enkel tilgang til helsetjenester. Nærhet til kulturtilbud som bibliotek, kino og teater, samt idrettsanlegg og treningssentre for de som er aktive. I området er det kollektivforbindelser og gangavstand til togstasjon i nærheten, som gjør det enkelt å pendle til og fra jobb.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i et mindre borettslag i Halden sentrum. Bygningen er fra tidlig 1900-tallet og det er bygningsdeler som er fra byggeår. Det må beregnes oppgraderinger av bygningsmassen, i regi av borettslaget.

Bordtak med lekter, takket med teglstein. Kun inspisert fra bakken. Undertak inspisert fra loft. Takrenner og nedløp i sink, malt. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning trolig uisolert fra byggeår. Valmet tak med kina-vipp. Plassbygde takstoler fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er tolag, krysspost vinduer. Kjøkkenvindu er eldre og er koblet vindu med ett lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med støpt plate. Det er lagt trelemmer på gulvet. Malt rekkverk i tre.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.01.2023

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 19.02.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet,

og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Høsten 2022.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst fra fellesinngang i bakgården som deles med boligen i 2. etasje.

Leiligheten inneholder gang, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til veranda.

I tillegg kommer bod og vaskerom i fellesarealer i kjeller, samt bod og lagringsplass på loft.

Standard

Velkommen inn:

Adkomst til leiligheten fra fellesgang som disponeres sammen med beboer i 2. etasje. Det første som møter deg i leiligheten er en lys og trivelig gang med avsatt plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har også direkte tilgang til de andre rommene i boligen, noe som skaper en naturlig flyt gjennom hele hjemme.

Stue:

Inviterende stue med rikelig naturlig lys fra store vinduer. Stuen har også en koselig peis og direkte utgang til en romslig veranda, som gir ekstra plass til å nyte utendørs.

Stuen og spisestuen er delt av med klassiske skyvedører som både gjør det mulig å avstenge mellom rommene og som også kan bidra til å skape en åpen løsning mellom gang, spisestue og stue som skaper en luftig atmosfære, perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. De nøytrale fargene gir rommene en tidløs preg.

Kjøkken:

Funksjonelt kjøkken med rikelig benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredning i lys farge med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer(komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap) som passer stilmessig inn med innredningen. Et kjøkken perfekt for hverdagsmatlaging. Hvitevarer på kjøkken medfølger salget, uten noen form for garanti utover eventuell gjenstående garantitid.

Bad:

Lyst og moderne bad fra ca. 2015. Fliser på gulv og på vegg i dusjsone. Varmekabler i gulv. Rommet har godt med belysning og er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffeseksjon for oppbevaring. Over innredningen er det et speilskap med plass til ytterligere oppbevaring. Rommet er videre innredet med en stor dusj med glassvegger. Godt med oppbevaringssystem på bad i hyllerløsning og sjakt ned til vaskkjeller. Leiligheten har separat toalett rom som er innredet med vegghengt wc og servant.

Soverom:

Soverommet er perfekt for avslapning og en god natts søvn. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og den nøytrale fargepaletten gir en rolig og innbydende atmosfære. Her finner du også rikelig med oppbevaringsplass i plassbygdgarderobeskap med trykk-åpne-låser som medfølger salget. Paneovl plassert under vindu på soverom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett- Fliser på bad og toalettrom.

Vegger: Tapet. Fliser i dusjsone på bad, ellers malt tapet.

Himling: Malte slette himlinger.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 19.02.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 06.02.25.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - takteking:

Bordtak med lekter, takket med teglstein. Kun inspisert fra bakken. Undertak inspisert fra loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe synlig fukt merker på undertak, spesielt rundt delevegg på loft og ved pipe.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Anbefales etablering en vedlikeholdsplan i regi av borettslaget.

Utvendig - nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av sink, malt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Noe synlig rust på kroer. Nedløp går ned i soilrør i bakken.

Tiltak:

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

- Renner, nedløp og beslag må beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Utvendig - veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning trolig uisolert fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Deler av kledningen er trolig fra byggeår. Noen spor etter utbedringer.

Tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må beregnes noe råte i konstruksjoner, spesielt i nedkant mot grunnmur og ved vinduer/dører. Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes i regi av borettslaget .

Utvendig - takkonstruksjon/loft:

Valmet tak med kina-vipp. Plassbygde takstoler fra byggeår. Loftet er uinnredet og uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Lufting og bæring på tak-konstruksjon må kontrolleres ved oppgradering av tak-konstruksjon/taktekking.

Utvendig - vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er to-fag, krysspost vinduer. Kjøkkenvindu er eldre og er koblet vindu med ett lags glass.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduer har original belistning utvendig. Det er manglende fuging/tetting rundt vinduer. Glipper mellom lister og vinduer.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig - dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tiltak:

- Dører må justeres.

Utvendig - balkong, terrasser og rom under balkong:

Terrasse med støpt plate. Det er lagt trelemmer på gulvet. Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er noe sprekker og merkbar nedbøying i lemmer. Kan trolig skyldes råte. Treverk i rekkverk er impregnert, ikke malt.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Trelemmer på gulv må beregnes byttet og rekkverk bør overflatebehandlet.

Innvendig - overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte, slette himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen sprekker i skjøter på gulv og bruksmerker. Noe sprekker mellom tak og taklister. Eier informerer om at disse varierer med årstider.

Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Innvendig -radon:

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - pipe og ildsted:

Teglsteinspipe, med bunn-beslag. Brannmur og pipe er pusset og malt i leiligheten. Det er peis med innsats i stuen. Fliser på gulv. Siste tilsyn var i 2024, og pipen ble sist feiet i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er bom/hulrom under flis og sprekker i silikonfuger.

Tiltak:

- Silikonfuger anbefales utbedret.

Innvendig - Rom under terreng:

Det er kjeller med noen felles rom og noen rom som disponeres privat. Kjelleren er oppført i betong, uten isolasjon og fuktsperre. Vanlig utførsel på byggeår. Det er sluk i gulv i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Noen mindre riss i vegger og gulv. Det ble observert noe kjeller-lukt på befaringen.

Tiltak:

- Det anses som normalt med saltutslag og fuktmerker i slike kjelleren. Det anbefales ikke utforing av vegger eller oppføring av gulv, da dette vil gi økt fuktbelastning. Det anbefales mekanisk avtrekk i vaske kjeller. Gulvet i vaskekjeller har ikke membran og det er synlig plast sluk byttet i senere tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering

Innvendig - innvendig trapper:

Det er en bratt trapp ned til kjelleren. Malt tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er fri høyde mindre enn 2 meter i trapp til kjeller og loft

Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Innvendig - innvendige dører:

Eldre, heltredører og skyvedør i tre.

Vurdering av avvik:

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

- Det er noe slitasje og sprekkdannelser i dører. Noe heng i låskasser og flass i maling.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig - Andre innvendige forhold:

Det er plassbygde garderobeskap på soverommet. Dørene har trykk-åpne-låser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe skjevheter i fronter/dører.

Tiltak:

- Dører bør justeres.

Våtrom - bad - overflater vegger og himling:

Veggene har fliser i dusjnise og malt tapet ellers. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:
- Det er noen merker i himling over dusj. Misfarging og sprekke-dannelser i fuger. Det er sprekker bak lister. Flass i maling og sprekker i nedkant av dør. Dører er i våtsone fra dusj.

Tiltak:

- Sprekker bør fuges. Lister må fuktsikres for å unngå svelling.

Våtrom - bad - overflater gulv:

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 25 mm fra dør til stue og til sluk. Topp gulv ved dør til soverom er 20 mm. Fallet er 15 mm i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det blir trolig vannansamlinger på gulv i dusjnisen, da det er en del trapping i fliser og utvaskede fuger. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise og foran dør til soverom.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales at tettesjiktet brettes opp på terskel, minimum 25mm over topp sluk.

Våtrom - bad - sluk, membran og tettsjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er trolig banemembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er ikke synlig fuktsikring i våtsoner på vegger uten for dusjsone. Trolig kun membran bak fliser. Det er ikke synlig oppbrett av membran på noen av tersklene.

Tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Våtrom - bad - sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger. Sjakt fra skap og ned til vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Glassdøren til dusjnisen tar i gulv. Det er ikke silikonfuge i overgang vask/vegg.

Synlige rennemerker på vegg inne i innredningen, og under.

Tiltak:

- Dør til dusjnise bør justeres. Det bør silikoneres i overgang vask/vegg slik at det ikke renner vann på baksiden. Sjakt ned til vaskekjeller bryter brannskillet og vil gi noe kald trekk fra kjeller, tetting av sjakt bør vurderes.

Kjøkken - overflater og innredning:

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

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap plassert på kjøkken. Disse ble ikke flyttet på ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekker og svelling i benkeplaten ved vasken. Noe heng i fronter på innredningen. Sokkelen er løs ved oppvaskmaskinen. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Tiltak:

- Benkeplaten må beregnes skiftet. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt. Noe justeringer bør gjøres med fronter.

Teknisk installasjoner - vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran tilgjengelig i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Teknisk installasjoner - avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Teknisk installasjoner - varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år- Dekselet er løst.

Tiltak

- Varmtvannsberederen bør skiftes.

Teknisk installasjoner - Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Eldre automatsikringer og digital måler.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ukjent.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Elektrikertjenesten har gjort arbeid på el-anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2015. Samsvarserklæring fremvist.

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

Nei

Kommentar:Det ble gjennomført kontroll av Elvia i 2023. Det ble gitt to kommentarer, men ingen avvik. Kommentarene var at fryser i kjeller var tilkoblet skjøteledning og at en lyspære på vaskerom er utstatt. Det anbefales etablering av stikk-kontakt til fryser og utskiftning til led-armatur på vaskerom.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:Sikring 2 kan løse seg ut en sjelden gang.

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Tomteforhold - forstøtningsmur:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er noen skjevheter på eldre mur langs vei.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Borettslaget har gjort noen utbedringer på den ene støttemuren.

Tomteforhold - terrengforhold:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er estimert flytesparkling av etasjeskillet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Spesialrom - toalettrom - overflater og konstruksjon:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sistene. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det anbefales montering av vannstopp i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000,-

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for tv og internett fra Telenor som er inkludert i felleskostnadene. (Grunnpakke).

Parkering

Det er avsatt en plass pr. leilighet på borettslagets tomt i bakgården. Ellers gateparkering.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP408223.9.1

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Kr 8 611,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer.

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på på wc og bad. Vedovn i stue. Forøvrig elektronisk oppvarming.

Energikarakter

G

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Formuesverdi primær

Kr 511 220

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 044 879

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), festeavgift til grunneier, snømåking, gressklipping, Tv og internett, vaktmester, forsikring og vedlikehold av bygningen, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, revisjon, honorar til styret m.m

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7 495

Andel Fellesgjeld
Kr 146 572

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
28.01.2025

Andel fellesformue
Kr 39 041

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

HALDEN BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

982 339 332

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget er tilnyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 bygninger med 4 boliger i hver, totalt 8 enheter.

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

Styreleder: Johnny Grettland, tlf: 95782220.

Iht. årsmeldingen for 2023 fremkommer følgende:

Saker under arbeid og planlegging:

- reparasjon av tak/taksten.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Ny kloakk og vann 2021 og 2022.
- Gravd ut gårdsplass for å lage p-plasser.
- Bytte utelys.
- Bytte callinganlegg.
- Dugnad ute.
- Beslag ved takvindu hus 2.

Lånebetingelser fellesgjeld

12139113096, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 28.01.2025: Kr 1 142 512,-

Andel av saldo: Kr 146 572,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.12.2039)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Styreleder opplyser at det ikke er forbud mot dyrehold i borettslaget, men at dyreholdet skal holdes etter avtale og ikke være til sjenase for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 578 i Halden kommune. Andelsnr. 5 i HALDEN
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG med orgnr. 982 339 332

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

- Festekontrakt, tinglyst 14.12.1923, dagboknr. 900262.
- Elektriske kraftlinjer, tinglyst 19.05.1970, dagboknr. 1623. (Avtale mellom borettslaget og elverket som gir elverket stedvarig rett til å oppføre og drive en transformatoriosk på borettslagets eiendom).

Ta kontakt med megler for evt. å få oversendt de tinglyste bestemmelsene.

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyninger og avløpsnett via private stikkledninger. Kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan/sentrumsplan og er regulert til bebyggelse og anlegg. Reuleringsplan G-508, Os alle.

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med både eneboliger og flermannsboliger med leiligheter. I området ligger også et område detaljregulert for Os gravlund. Forøvrig også næringsbygg og skole/idrettshall i området.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

146 572 (Andel av fellesgjeld)

2 136 572 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 137 922 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 145 822 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 148 622 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 32 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 881,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

10.07.2025







Velkommen inn!



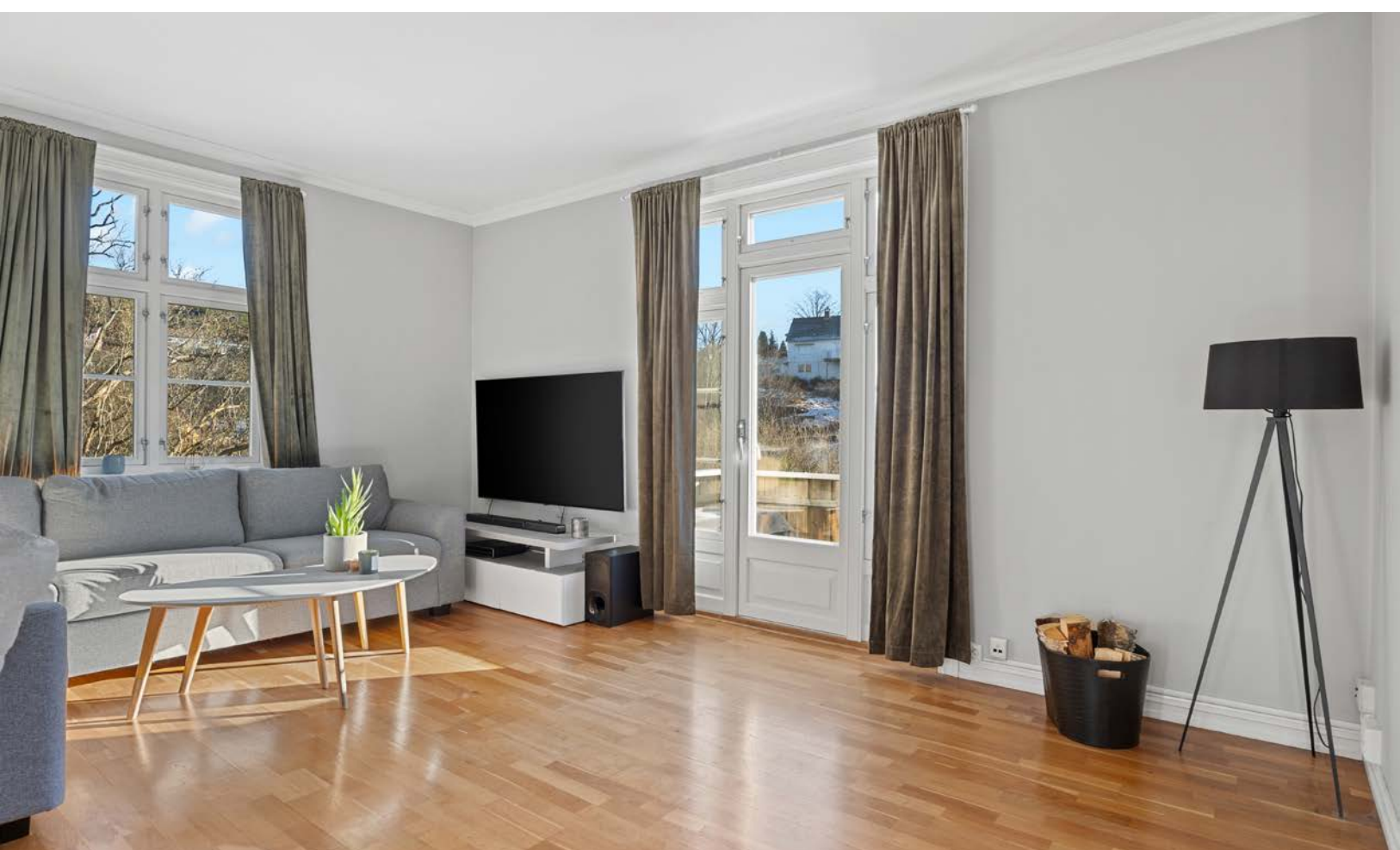
Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer(komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap) som passer stilmessig inn med innredningen. Et kjøkken perfekt for hverdagsmatlaging.





Stue/spisestue















Bad







Leiligheten har separat toalett rom som er innredet med vegghengt wc og servant.

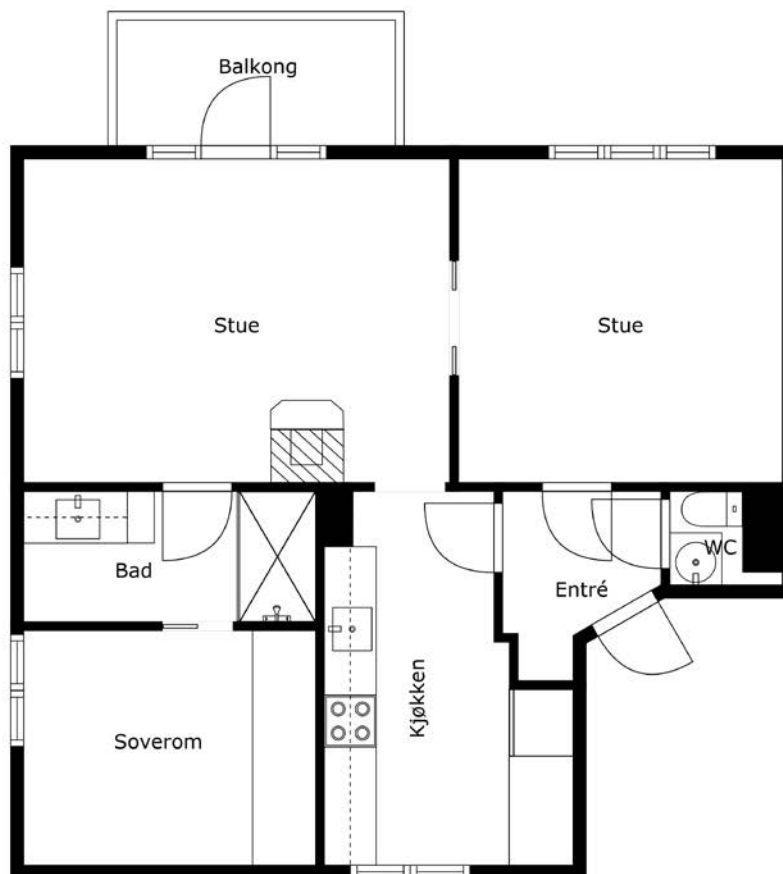


FOTO
etactera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250011	

Selger 1 navn
Lars Marius Nygård

Gateadresse	
Løkkeveien 4B	

Poststed	Postnr
HALDEN	1777

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250011

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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
- 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

Document reference: 1101250011

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Marius Velund Nygård	60449d6a276293ad33ca e48bcb85b044ffad4af5	10.07.2025 09:29:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Løkkeveien 4 A, 1777 HALDEN
 HALDEN kommune
 gnr. 66, bnr. 578
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 19.02.2025

Oppdragsnr.: 12218-1448

Referansenummer: PR1255

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i et mindre borettslag i Halden sentrum. Bygningen er fra tidlig 1900-tallet og det er bygningsdeler som er fra byggeår. Det må beregnes oppgraderinger av bygningsmassen, i regi av borettslaget.

Leilighet - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bordtak med lekter, takket med teglstein. Kun inspisert fra bakken. Undertak inspisert fra loft. Takrenner og nedløp av sink, malt. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning trolig uisolert fra byggeår. Valmet tak med kina-vipp. Plassbygde takstoler fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er to-fag, krysspost vinduer. Kjøkkenvindu er eldre og er koblet vindu med ett lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse med støpt plate. Det er lagt trelemmer på gulvet. Malt rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte, slette himlinger.

Teglsteinspipe, med bunn-beslag. Brannmur og pipe er pusset og malt i leiligheten. Det er peis med innsats i stuen. Fliser på gulv.

Kjelleren er oppført i betong, uten isolasjon og fuktsperre. Vanlig utførelse på byggeår. Det er sluk i gulv i vaskekjelleren.

Det er en bratt trapp ned til kjelleren. Malt tretrapp opp til loft. Eldre, heltredører og skyvedør i tre. Det er plassbygde garderobeskap på soverommet. Dørene har trykk-åpne-låser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser i dusjnise og malt tapet ellers. Taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger. Sjøkt fra skap og ned til vaskekjeller. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap plassert på kjøkken. Disse ble ikke flyttet på ved befaring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett har flislagt gulv med varmekabel. Malte overflater på vegg og himling. Det er montert vegghengt toalett og en enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran tilgjengelig i vaskekjeller. Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskekjeller. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Eldre automatsikringer og digital måler.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støttemur langs vei og mot gårdsplass. Svakt skrånende tomt. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er synlig stakerør og ny utvendig stoppekran på innsiden av tomtegrensen til borettslaget. Det er ukjent om rør inn til kjelleren er skiftet. Ikke synlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

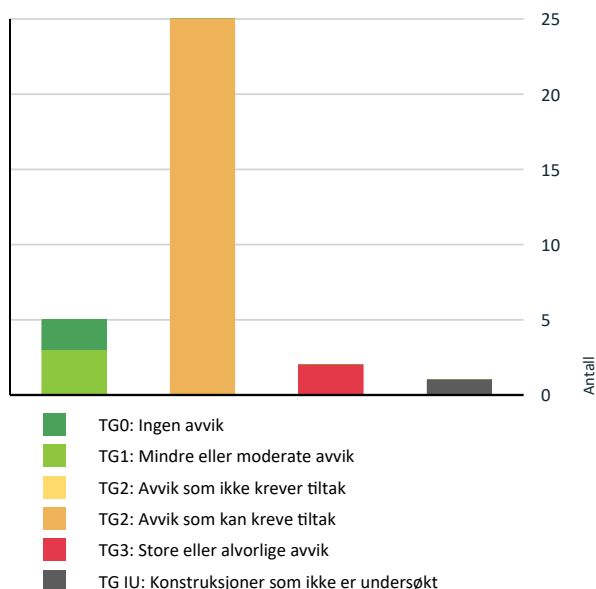
[Gå til side](#)

Leilighet

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

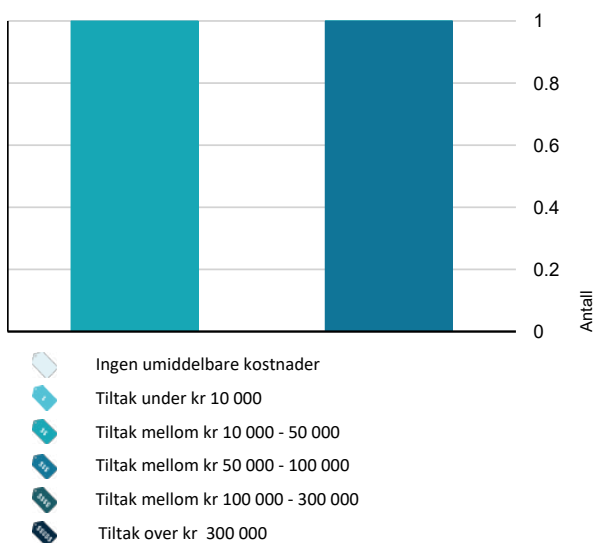
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1924

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Bad rehabilitert (iht tidligere takst)
2022	Modernisering	Støttemur utbedret i regi av borettslaget
2025	Modernisering	Malt gulv i entré
2015	Modernisering	Skiftet terrassedør og vinduer (unntatt kjøkkenvindu)



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordtak med lekter, takket med teglstein. Kun inspisert fra bakken. Undertak inspisert fra loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe synlig fukt merker på undertak, spesielt rundt delevegg på loft og ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Anbefales etablering en vedlikeholdsplan i regi av borettslaget.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink, malt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe synlig rust på krokar.

Nedløp går ned i soilrør i bakken.

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag må beregnes skiftet ved omlegging av tak.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning trolig uisolert fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

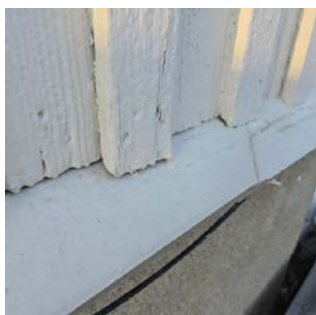
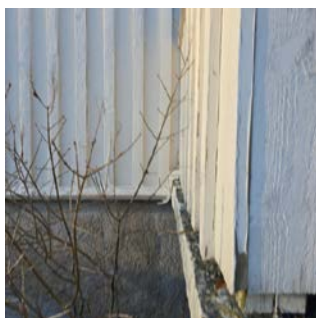
Deler av kledningen er trolig fra byggeår. Noen spor etter utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må beregnes noe råte i konstruksjoner, spesielt i nedkant mot grunnmur og ved vinduer/dører.

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes i regi av borettslaget .



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak med kina-vipp. Plassbygde takstoler fra byggeår.
Loftet er uinnredet og uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lufting og bæring på tak-konstruksjon må kontrolleres ved oppgradering av tak-konstruksjon/taktekking.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er to-fag, krysspost vinduer.

Kjøkkenvindu er eldre og er koblet vindu med ett lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer har original belistning utvendig.

Det er manglende fugging/tetting rundt vinduer. Glipper mellom lister og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre kjøkken vindu bør byttes på sikt.

Original belistning rundt vinduer utvendig bør kontrolleres for råteskader og ses i sammenheng med utvendig kledning.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt plate. Det er lagt trelemmer på gulvet. Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

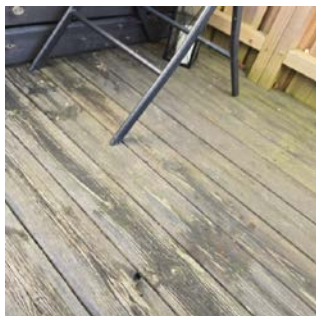
Det er noe sprekker og merkbar nedbøying i lemmer. Kan trolig skyldes råte.

Treverk i rekkverk er impregnert, ikke malt.

Konsekvens/tiltak

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

Trelemmer på gulv må beregnes byttet og rekkverk bør overflatebehandlet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte, slette himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

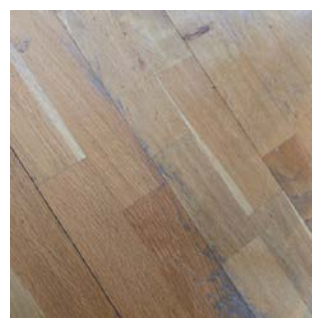
Det er noen sprekker i skjøter på gulv og bruksmerker.

Noe sprekker mellom tak og taklister. Eier informerer om at disse varierer med årstider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Planavvik på 30-35 mm målt i spisestue og 20-30 mm på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er estimert flytsparkling av etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, med bunn-beslag. Brannmur og pipe er pusset og malt i leiligheten.

Det er peis med innsats i stuen. Fliser på gulv.

Siste tilsyn var i 2024, og pipen ble sist feiet i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom/hulrom under flis og sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger anbefales utbedret.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller med noen felles rom og noen rom som disponeres privat. Kjelleren er oppført i betong, uten isolasjon og fuktsperre. Vanlig utførsel på byggeår.

Det er sluk i gulv i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noen mindre riss i vegger og gulv.

Det ble observert noe kjeller-lukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

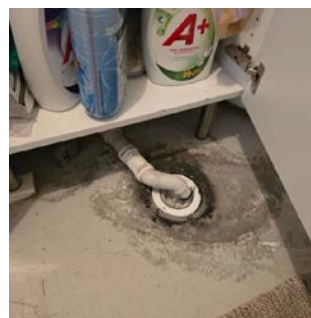
Det anses som normalt med saltutslag og fuktmerker i slike kjelleren.

Det anbefales ikke utføring av vegger eller oppføring av gulv, da dette vil gi økt fuktbelastning.

Det anbefales mekanisk avtrekk i vaske kjeller. Gulvet i vaskekjeller har

ikke membran og det er synlig plast sluk byttet i senere tid.

Punktet må ses i sammenheng med drenering.



! TG 2 Innvendige trapper

Det er en bratt trapp ned til kjelleren. Malt tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

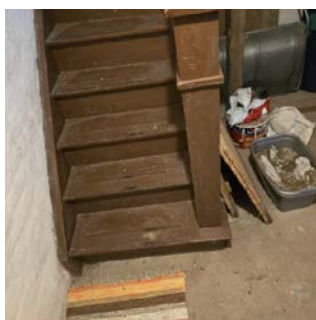
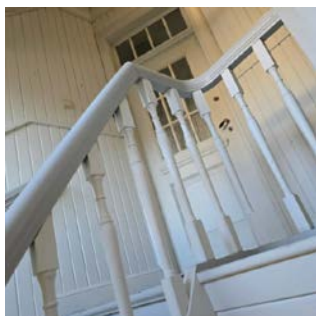
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er fri høyde mindre enn 2 meter i trapp til kjeller og loft

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Eldre, heltredører og skyvedør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe slitasje og sprekkdannelser i dører. Noe heng i låskasser og flass i maling.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er plassbygde garderober på soverommet. Dørene har trykk-åpne-låser.

Vurdering av avvik:

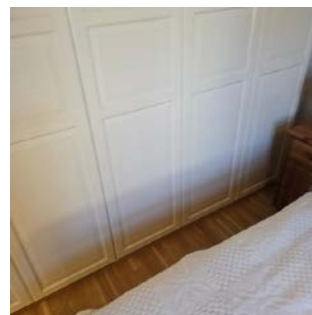
- Det er avvik:

Noe skjevheter i fronter/dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2014, i følge tidligere salgsoppgave. Noe dokumentasjon fra F-Jørgensen AS fremvist.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnise og malt tapet ellers. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er noen merker i himling over dusj.
Misfarging og sprekkdannelser i fuger.
Det er sprekker bak lister.
Flass i maling og sprekker i nedkant av dør.
Dører er i våtsone fra dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker bør fuges. Lister må fuktsikres for å unngå svelling.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall målt til 25 mm fra dør til stue og til sluk. Topp gulv ved dør til soverom er 20 mm.

Fallet er 15 mm i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det blir trolig vannansamlinger på gulv i dusjnisen, da det er en del trapping i fliser og utvaskede fuger.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise og foran dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Det anbefales at tettesjiktet brettes opp på terskel, minimum 25mm over topp sluk.



ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er trolig banemembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke synlig fuktsikring i våtsoner på vegger uten for dusjsone. Trolig kun membran bak fliser.

Det er ikke synlig oppbrett av membran på noen av tersklene.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger. Sjakt fra skap og ned til vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdøren til dusjnisen tar i gulv.

Det er ikke silikonfuge i overgang vask/vegg. Synlige rennemerker på vegg inne i innredningen, og under.

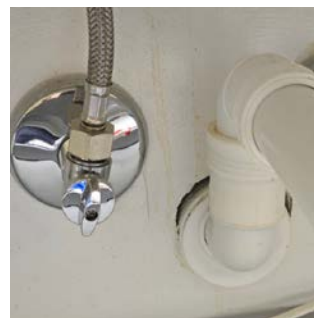
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til dusjnise bør justeres.

Det bør silikoneres i overgang vask/vegg slik at det ikke renner vann på baksiden.

Sjakt ned til vaskekjeller bryter brannskillet og vil gi noe kald trekk fra kjeller, tetting av sjakt bør vurderes.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soveom og inn mot våtsonen på badet.

Det er isolert vegg og rupanel inn mot bad

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap plassert på kjøkken. Disse ble ikke flyttet på ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker og svelling i benkeplaten ved vasken.

Noe heng i fronter på innredningen.

Sokkelen er løs ved oppvaskmaskinen.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

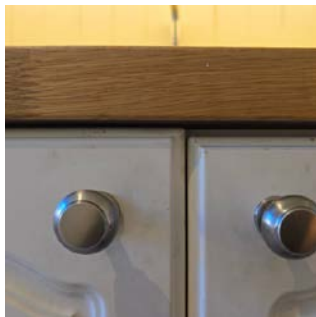
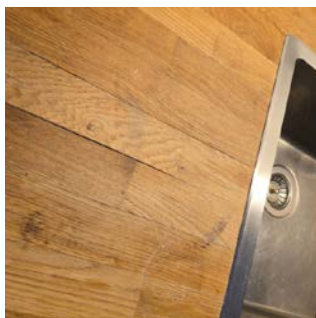
- Tiltak:

Benkeplaten må beregnes skiftet.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Noe justeringer bør gjøres med fronter.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett har flislagt gulv med varmekabel. Malte overflater på vegg og himling.

Det er montert vegghengt toalett og en enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales montering av vannstopp i rom med vanninnstallasjoner uten sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

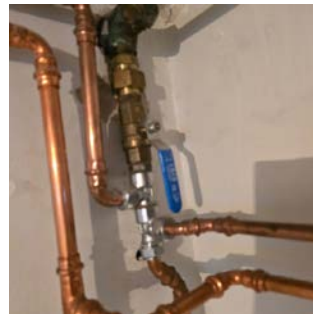
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran tilgjengelig i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Dekselet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør skiftes.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Eldre automatsikringer og digital måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elektrikertjenesten har gjort arbeid på el-anlegget i forbindelse med renovering av bad i 2015. Samsvarserklæring fremvist.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det ble gjennomført kontroll av Elvia i 2023. Det ble gitt to kommentarer, men ingen avvik. Kommentarene var at fryser i kjeller var tilkoblet skjøteledning og at en lyspære på vaskerom er utstatt. Det anbefales etablering av stikk-kontakt til fryser og utskiftning til led-armatur på vaskerom.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Sikring 2 kan løse seg ut en sjelden gang.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Varmtvannsberederen og vaskemaskinen står ikke på kursfortegnelsen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
- Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Forstøtningsmur

Støttemur langs vei og mot gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er noen skjevheter på eldre mur langs vei.

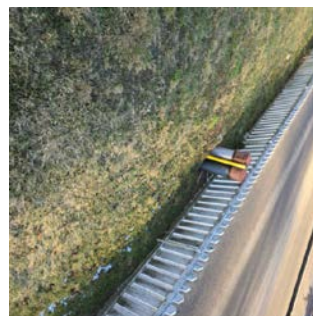
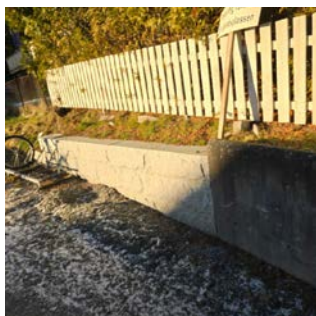
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Borettslaget har gjort noen utbedringer på den ene støttemuren.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er synlig stakerør og ny utvendig stoppekran på innsiden av tomtegrensen til borettslaget. Det er ukjent om rør inn til kjelleren er skiftet. Ikke synlig.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fellesdeler	Kr.	300 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

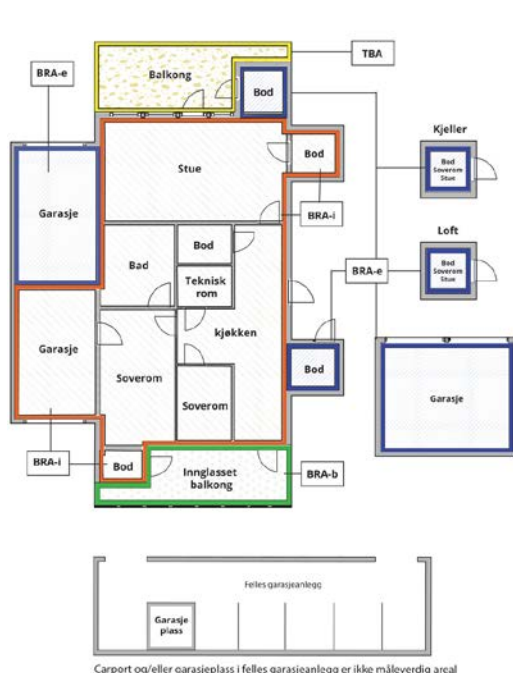
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	20		83	5
SUM	63	20			5
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Soverom	Loftsbod, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2, Vaskekjeller	

Kommentar

Boder og vaskekjeller er opplyst av eier som disponibelt til denne andelen og er med som BRA-e.
Balkong er med som TBA.
Takhøyden er fra 2,5-2,6 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannskiller er trolig ikke ivarettatt ihht dagens krav. Det er ikke brann- og lyddør fra felles trapperom og inn til leiligheten.
Materialer på overflater i trapperom er brennbare.
Det er etablert en sjakt fra bad og ned til vaskekjeller. Sjakten bryter brannskillet mellom leilighet og kjeller.
Anbefaler en brannteknisk gjennomgang av hele bygningen i regi av borettslaget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er dører med frihøyde under 2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Marius Velund Nygård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	578		0	868 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkeveien 4 A

Hjemmelshaver

Lars Marius Velund Nygård

Kommentar

Tomten er felles for sameiet. Eiendommen er ikke oppmålt, det er kun fiktive grenser.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HALDEN BOLIGSELSKAP BORETTSLAG	982339332	H0101	Halden Boligbyggelag	Nygård Lars Marius Velund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	39 041	146 572

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i første etasje i en firemannsbolig. Eiendommen ligger på Os, med gangavstand til Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan, sentrumsplanen. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringsplan G-508, Os alle.
Bygningen er gulmerker i Sefrak-registeret.

Om tomten

Felles tomt, opparbeidet med gårds plass, gressplen og enkel beplantning.
Eier informerer om at det er en parkeringsplass til hver leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-tilsyn	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	17.02.2025		Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR1255>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-66-578-0-0

Løkkeveien 4B, 1777 HALDEN

Rapport generert:

17. februar 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire



Radon



Kulturminner
bygg



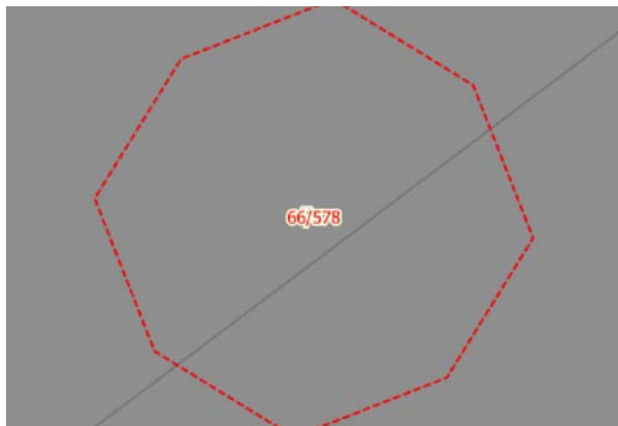
Arealressurskart



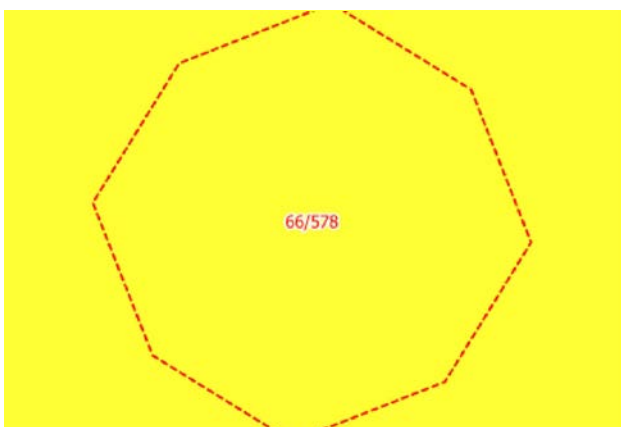
Kartoversikt



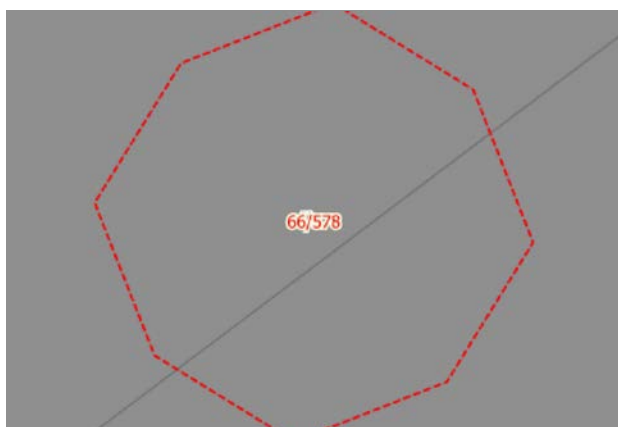
Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

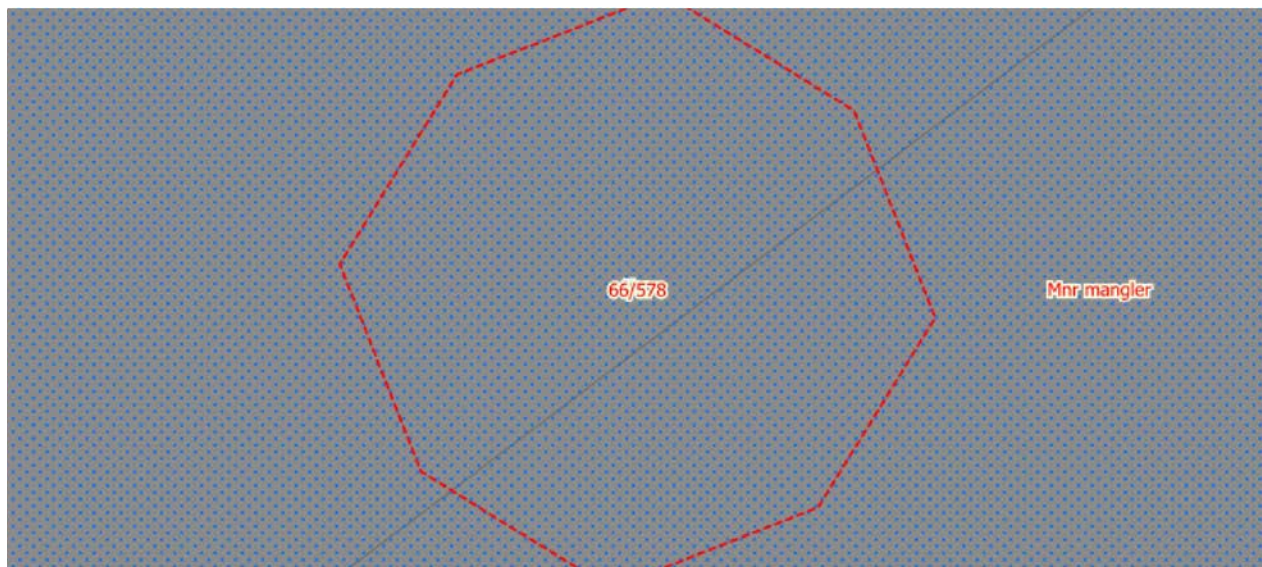


Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat

 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som 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. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

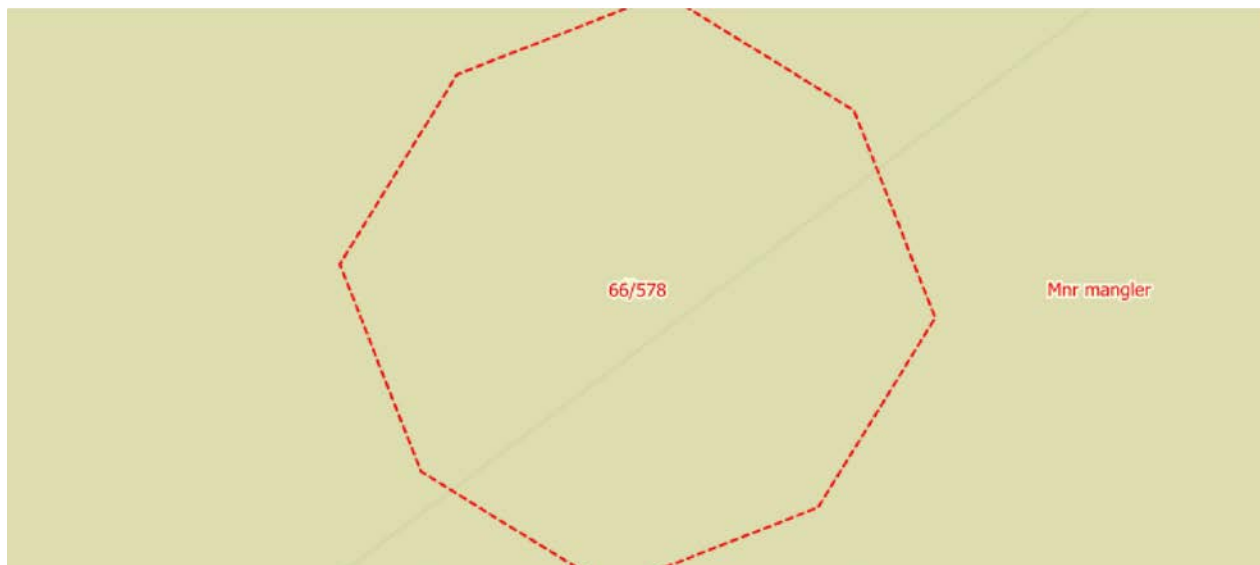
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

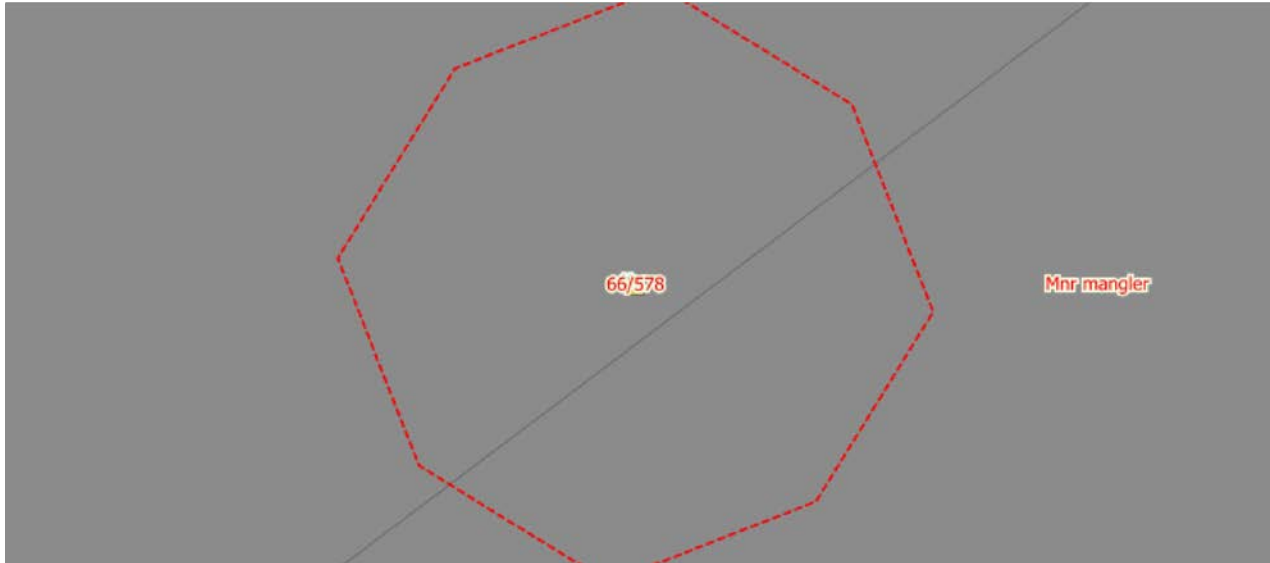
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

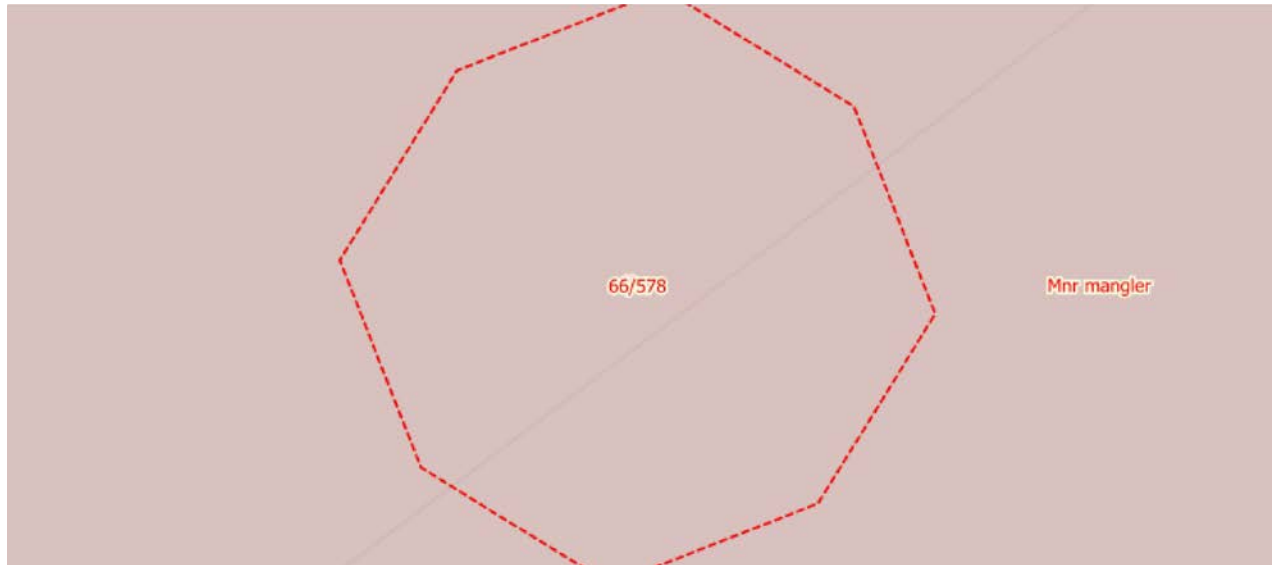
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



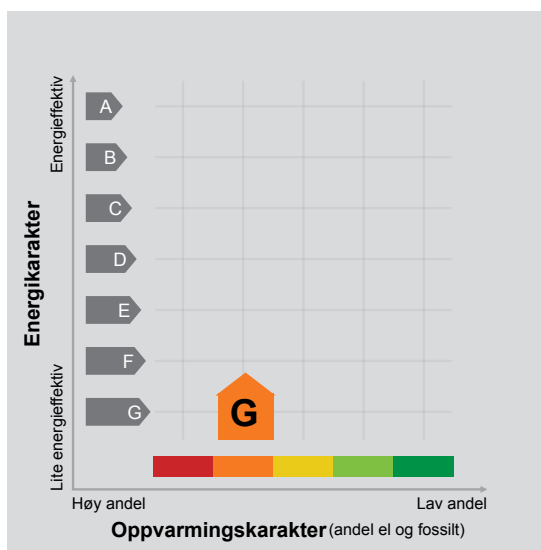
Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 4A
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	578
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140045284
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76406
Dato	06.02.2025



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

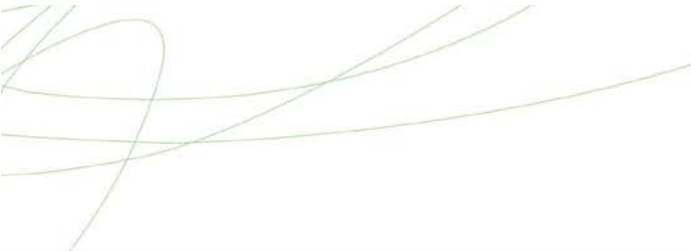
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

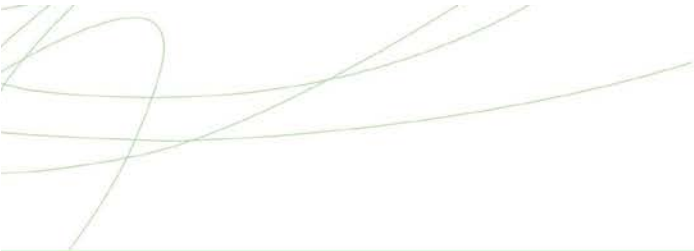
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tidsstyring av panelovner

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

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



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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

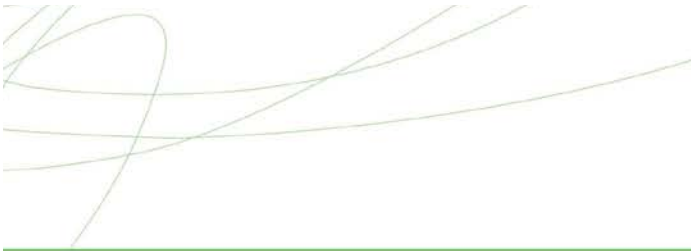
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

VEDTEKTER

for

HALDEN BOLIGSELSKAP BORETTSLAG vedtatt på generalforsamling den 28. juni 2000

§ 1. Navn, forretningsadresse, lagsform og formål.

Halden Boligselskap borettslag med forretningskontor i Halden er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne

Laget har dessuten til formål å erverve eller foreslå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål av andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets virksomhet

§ 3. Andelseierne.

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

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen for avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Fremleie.

Fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Styret kan nekte fremleie dersom forhold ved fremleieforholdet gir fyldestgjørende saklig grunn for å nekte det.

Ved vurderingen skal det bl.a. tas hensyn til uheldige konsekvenser av kortvarige boforhold og manglende interesse for borettslagets eiendom m.m. Det skal også sees hen til andelshaverens behov for fremleie, f.eks. sykdom, militærtjeneste, studier og hvor lang fremleieperioden er.

Dersom styret nekter samtykke skal dette være skriftlig og meddeles andelseieren 30 dager etter at søknaden er mottatt. Det skal samtidig opplyses at avslaget er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Søksmål skal eventuelt reises for Halden byrett.

Forøvrig kommer bestemmelsene i Lov om borettslag § 34 og § 34 A til anvendelse.

§ 7. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd. Heller ikke kan noen eie mer enn en andel, jfr. § 3.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

§ 8. Skyldig husleie.

Borettslaget forbeholder seg 1 prioritets pant for eventuell skyldig husleie.

§ 9. Styre.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 andre styremedlemmer og med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Generalforsamlingen kan likevel velge styremedlemmer med ett års funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styre velger innen sin midte nestleder, kasserer og sekretær.

§ 10. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst leder, eller nestleder, og et medlem av styret, eller deres varamedlem, er tilstede og minst to stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 11. Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles.

- 1 Konstituering.
- 2 Årsmelding fra styret.
- 3 Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- 4 Spørsmål om ansvarsfrihet
- 5 Eventuell godtgjørelse til styret.
- 6 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 9.
- 7 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han (hun) ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning

§ 15. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted

§ 16. Endring i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

§ 17. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 4 januar 1960.

Vedtatt 28. juni 2000

HALDEN BOLIGSELSKAP

STANDBESTEMMELSER FOR LEIE AV BOLIG

I

Leieforholdet

Mellom leietakeren som leier og boligselskapet som utleier er det inngått kontrakt om leie av nevnte bolig med ytre rom, samt rett til å bruke boligselskapets fellesrom

II

Leieforholdets varighet

1 Boligselskapet kan bare heve eller si opp leiekontrakten når leietakeren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold

2 Leietakeren kan si opp leiekontrakten med seks måneders varsel. Han plikter i tilfelle innen utløpet av oppsigelsesfristen å overdra boligen til en person som styret godkjenner

III

Leien

1 Den månedlige leie betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned med tilsendt giro. Boligselskapet kan endre leiesummen med en måneds skriftlig varsel

2 For leie som ikke blir betalt ved forfått, svarer leietakeren en forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 m. 100

IV

Boligselskapets plikter i leietiden

1 Boligselskapet skal sørge for at boligen står til rådighet for leietakeren i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre skal boligselskapet holde vedlike alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og lamper i oppganger og fellesrom bæres av boligselskapet. Boligselskapet skal også sørge for at kjellere, trapper, ganger og ioff er tilstrekkelig opplyst og for at gårdsrom, felles loftrom og kjellerrom blir holdt rene

2 Boligselskapet skal se til at vanlig ro og orden blir overholdt i eiendommen

V

Leietakerens vedlikeholdsplikt

1 Leietakeren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for nødvendig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg

Indre vedlikehold omfatter bl.a. istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, ovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparat- og sikringsnett, inkl. sikringer og sikrings-elementer, kraner, servanter, vannklosetter, Varmtvennstanker og badekar

2 Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer

3 Likeså skal leietakeren holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp

4 Leietakeren har også ansvaret for feiling av ovner og piper og oppsteking av innvendig kloakk- ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles/hovedledning

5 Allt arbeid som leietakeren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller han ikke sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader, han plikter å utbedre, kan boligselskapet få arbeidet utført på hans kostnad og kreve erstatning etter husleieloven § 5 - 8

VI

Leietakerens øvrige plikter

1 Leietakeren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han skal rette seg etter boligselskapets vedtekter, ordensregler og vedtak som boligselskapet treffer til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen

2 Leietakeren er erstatningsansvarlig for skader på boligen, mangelfullt vedlikehold etc. i samsvar med husleielovens § 5 - 8

3 Boligselskapet har rett til å foreta den inspeksjon som er nødvendig til kontroll med at leietakeren oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Ifø. Også pkt. VIII Boligselskapet har også rett til å få adgang til boligen ved etterlysning og takster av bolig og eiendom

VII

Framleie

1 Framleie er ikke tillatt uten Boligselskapets skriftlige samtykke og kan framlies med 7 døgns varsel. Framleie av del av boligen kan bare nektes når framleierens forfått gir sikkerhet for det

Nabolagsprofil

Løkkeveien 4B - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slottet 2 min
Linje 32, 35 0.2 km

Halden stasjon 17 min
Linje RE20 1.3 km

Skoler

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

Gimle skole (1-7 kl.) 21 min
248 elever, 13 klasser 1.6 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 24 min
407 elever, 20 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 13 min
362 elever, 15 klasser 1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
412 elever, 18 klasser 2.1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 13 min
1200 elever, 61 klasser 1 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus 9 min

Circle K ladere Vognmakergata 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

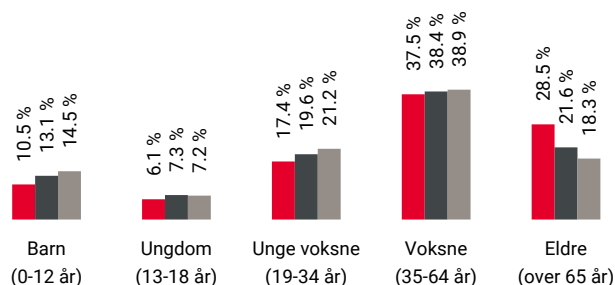
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 13 min
74 barn 0.9 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 15 min
74 barn 1 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 19 min
35 barn 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 10 min
PostNord 0.7 km

Coop Extra Halden 15 min
Post i butikk 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Os skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Rødsberg ungdomsskole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	11 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	12 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

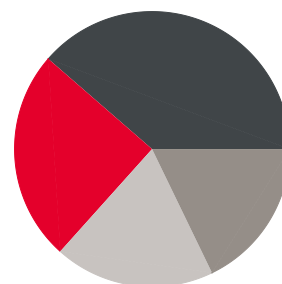
16 min



Apotek 1 Svanen Halden

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



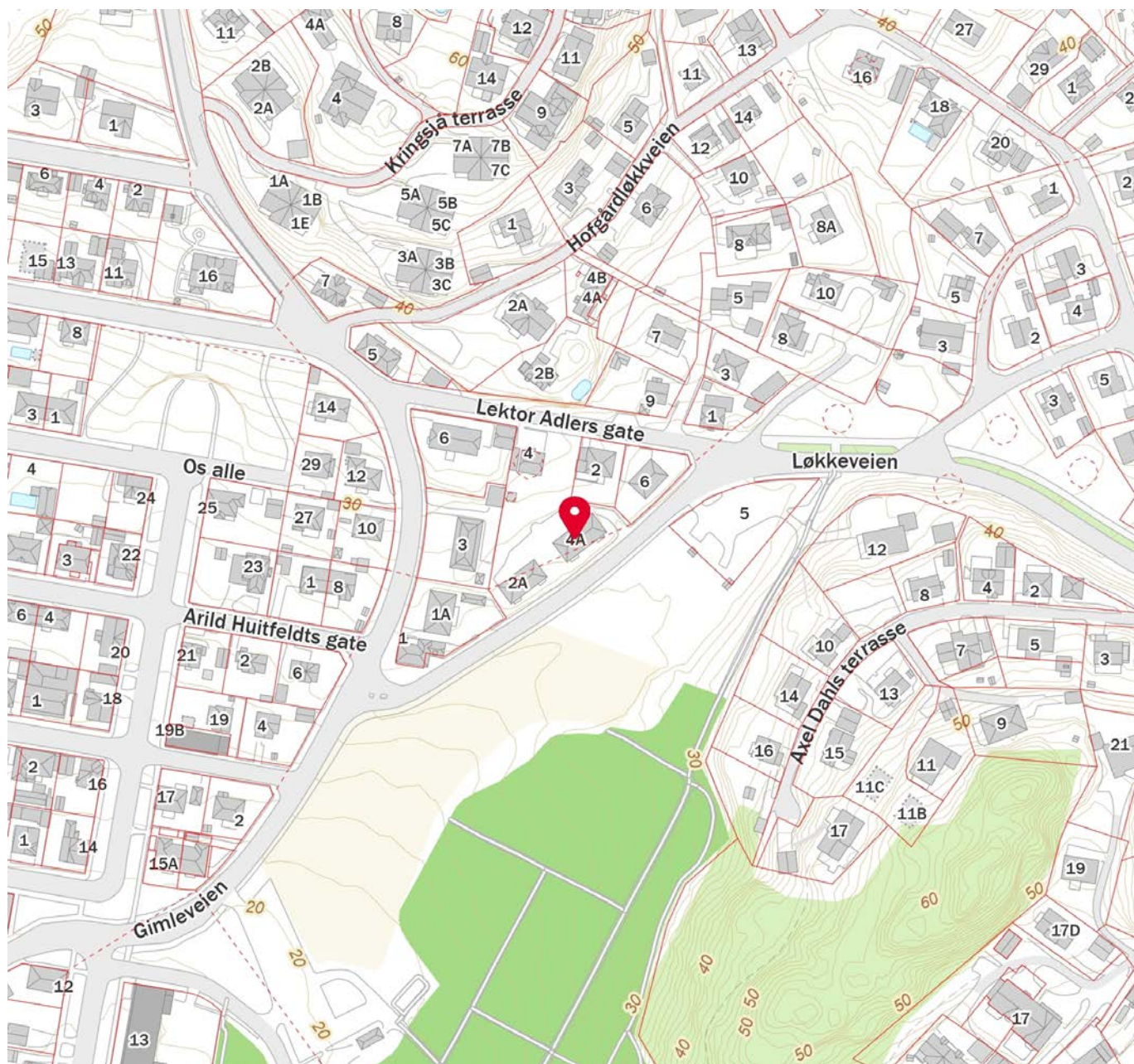
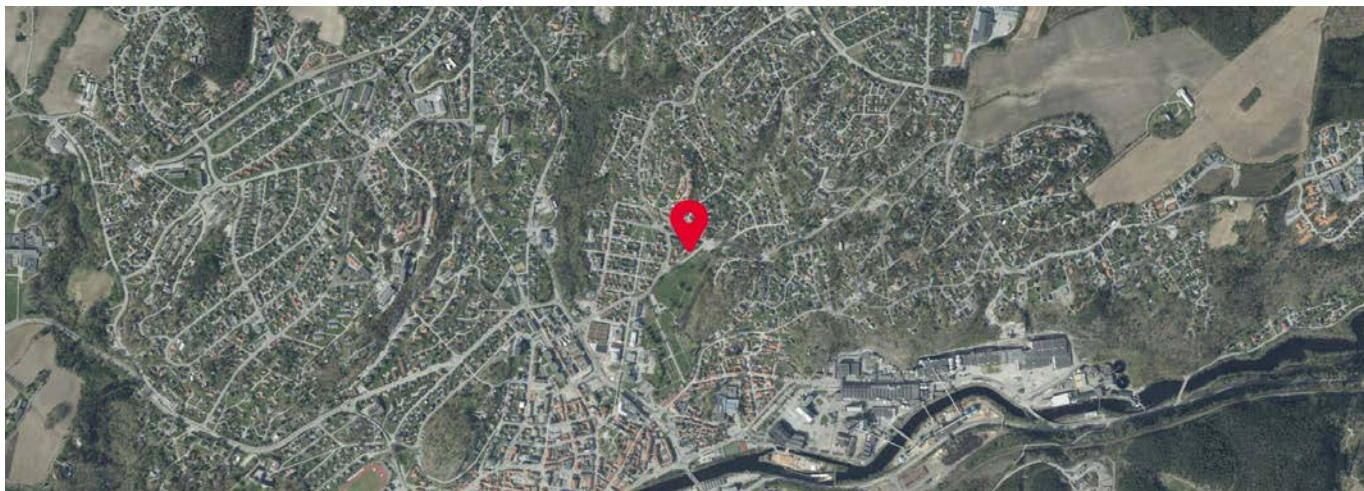
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



HUSORDENSREGLER

Halden Boligselskap

Løkkeveien 2 og 4

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

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappe-rom eller ganger.

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

Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet. Parkering i gården er ikke tillatt, dog tillates det at man kan parkere for av- og pålesing i maks. 1 time. Besøkende henvises til parkering utenfor eiendommen.

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

Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri bart lys i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig. Slukk lyset etter bruk.

Kjellervinduer skal lukkes med lemmer 1.10. hvert år, dog ikke senere enn 1.11. for å unngå frostskafer i kjeller.

Regler om ro i leiligheten

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

* Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

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

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

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

Søppel og renhold

Borettsshaverne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren og på loft, trapper og trapperomsvinduer rene. Vinduer på loft og kjeller skal også være lukket etter lufting.

Borettsshaverne skal vaske trappene etter tur. 1. etasje tar kjellertrappen og 2. etasje tar loftstrappen.

Hovedrengjøring av kjeller og loft gjøres av borettsshaverne i 1. og 2. etasje etter tur.

Plenklipp, soping og måking av gårdsplass og fortau foretas etter tur ifølge liste.

Vaskerier

Felles vaskerom benyttes etter innbyrdes avtale, og ryddes etter bruk.

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

Lufting

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjen-

nomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke lufteventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduer skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

Bad, W.C., kraner og ledninger.

Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

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

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

Framleie

Framleierne må godkjennes av styret. Borettskriverne har ansvaret for boligselskapet for alle skader og ulemper som boligselskapet eller borettskriverne får av hans framleiere. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra boligselskapets styre eller forretningsfører til borettskriverne skjer ved rundskriv eller oppslag.

Styret ber om at alle retter seg etter disse ordensregler, slik at det blir et trivelig miljø.

Styret

Årsmelding for 2023 Halden Boligselskap Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Halden Boligselskap Borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 8 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Johnny Grettland, Sommerroveien 14
Styremedlem, Lars Marius Velund Nygård, Løkkeveien 4 A
Styremedlem, Pål Eikrem Målerud, Hofgårdløkkeveien 17
Styremedlem, Tobias Hattevig, Løkkeveien 2B
Varamedlem, Roger Kristiansen, Trondsen 9

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling.

Det har vært avholdt 2 styremøter, hvor 2 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 1 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

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

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

1. Ingen større saker

Saker under arbeid og planlegging:

1. Reparasjon av tak/taksten

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

1. Ny kloakk og vann 2021 og 2022

2. Gravd ut gårdsplass for og lage p-plasser

3. Byttet utelys

4. Byttet noen av callinganlegg

5. Dugnad ute

6. Beslag ved takvindu hus 2

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		508 032	508 032	423 360	609 638
Sum inntekter		508 032	508 032	423 360	609 638
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 115	1 410	1 410	2 115
Styrehonorar	2	15 000	10 000	10 000	15 000
Energi, strøm, olje, gass		8 690	8 400	7 961	8 500
Eiendomsskatt		20 537	18 100	16 994	21 200
Inventar		0	1 000	0	1 000
Vedlikehold	4	14 869	16 000	25 098	17 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	530	0	560
Vaktmestertjenester		51 285	52 000	59 044	55 100
Periodisk vedlikehold	5	0	50 000	267 770	50 000
Revisjonshonorar	3	1 065	4 310	1 013	4 570
Forretningsførerhonorar		24 582	24 605	23 634	26 080
Kontorrekv, telefon, porto		406	1 500	392	1 500
TV bredbånd		46 912	44 390	41 882	48 880
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		202	500	202	500
Forsikring		62 115	63 631	55 841	73 157
Kurs		0	1 000	0	1 000
Kommunale avgifter	6	104 631	95 700	86 774	125 640
Bankgebyrer		2 092	2 000	2 058	2 000
Andre kostnader	7	500	1 000	500	1 000
Sum driftskostnader		355 001	396 076	600 572	454 802
Driftsresultat		153 031	111 956	-177 212	154 836
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		5 299	336	2 121	336
Rentekostnad		56 918	49 500	32 067	68 432
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-51 620	-49 164	-29 947	-68 096
Årsresultat		101 411	62 792	-207 159	86 740
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		101 411	0	-207 159	0
Sum disponering		101 411	0	-207 159	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	1 873 763	1 873 763
Sum varige driftsmidler		1 873 763	1 873 763
Sum anleggsmidler		1 873 763	1 873 763
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		212 257	180 984
Sum bankinnskudd og kontanter		212 257	180 984
Sum omløpsmidler		212 257	180 984
SUM EIENDELER		2 086 019	2 054 747

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		865 227	763 816
Sum opptjent egenkapital		865 227	763 816
Sum egenkapital		866 027	764 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	1 190 711	1 240 132
Borettsinnskudd	10	17 600	17 600
Sum langsiktig gjeld		1 208 311	1 257 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		35	0
Leverandørgjeld		11 647	91 466
Annen kortsiktig gjeld		0	-59 067
Sum kortsiktig gjeld		11 682	32 399
Sum gjeld		1 219 992	1 290 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 086 019	2 054 747
Pantestillelser		1 873 763	1 873 763

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	148 585	413 433
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	101 411	-207 159
Avdrag lån	-49 421	-57 689
B. Årets endringer disponible midler	51 990	-264 848
C. Disponible midler UB	200 575	148 585
Omløpsmidler	212 257	180 984
Kortsiktig gjeld	11 682	32 399
Disponible midler	200 575	148 585

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.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 115	1 410
Sum	2 115	1 410

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	15 000	10 000
Sum	15 000	10 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	1 065	1 013
Sum	1 065	1 013

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 869	25 098
Sum	14 869	25 098

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	267 770
Sum	0	267 770

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 fra 2022 består av: Separering av kloakk, utvidelse av p-plasser, innkjøring og mur.

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	500	500
Sum	500	500

Note 8 - Bygninger

	Bygninger inkl tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 873 763
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 873 763
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 873 763
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab. bygg og uteområde
Lånenummer:	12139113096
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 434 000
Lånesaldo 01.01:	1 240 132
Avdrag i perioden:	49 421
Lånesaldo 31.12:	1 190 711

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 10 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	17 600	17 600
Sum	17 600	17 600

Resultat og balanse med noter for Halden Boligselskap Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Halden Boligselskap Borettslag

Styreleder	Johnny Grettland (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Tobias Hattevig (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Pål Eikrem Målerud (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Lars Marius Velund Nygård (sign.)	27.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Halden Boligselskap Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Boligselskap Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerers 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 Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 755HC-QWDVJ-6HMH1-C8E8U-LWA0I-FZ0I8

PENNEO

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

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

Ole Anders Stenerud Gjesteby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 08:36:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 755HC-QWDVJ-6HMH1-C8E8U-LWA0I-FZ0I8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Halden Boligselskap Borettslag mandag 18.03.2024 kl. 19:00
- HABO sitt møtelokale.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 08.mars 2024

Antall fremmøtte: 7 Antall stemmeberettigede: 5

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 5

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Jörgen Lange

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: 15 700,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Johnny Grettland ble gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Lars Nygård gjenstår i 1 år.

Tobias Hattevig gjenstår i 1 år.

Pål Eikrem ble gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Roger Kristiansen ble gjenvalgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Dette har ikke vært benyttet tidligere. Styret er åpen for at dersom noen ønsker å påta seg oppgaven er det greit, men ingen meldte seg.

Styret er fungerende valgkomite og innhenter kandidater til styreverv for årsmøtet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Johnny Grettland.

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

18 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.*

12 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 Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

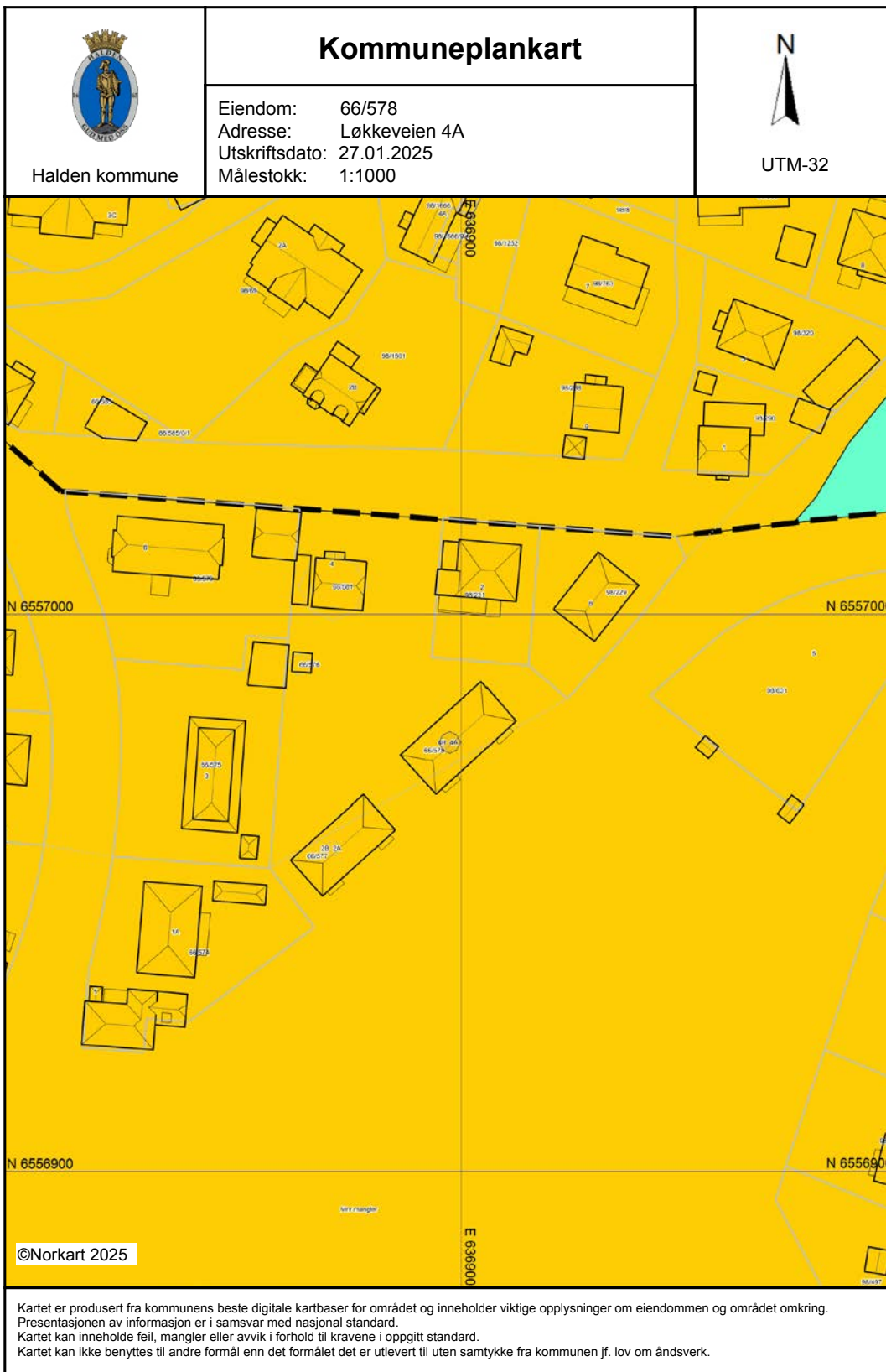
Endring i § 18 punkt 1 og §12 punkt 2 enstemmig vedtatt.

Møte hevet: 19:20

Protokoll for Halden Boligselskap Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Jörgen Lange (sign.)	19.03.2024



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone - Flomfare

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

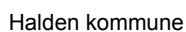
 Takoverbygg kant

 Veranda

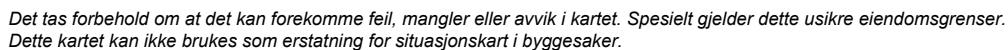
 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Eiendom: 66/578
Adresse: Løkkeveien 4A
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:1000





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	578	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237818389	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140045284	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkeveien 4B, 1777 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Peisinnsats	Ukjent	Peiskass/murt Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.12.2024	Tilsyn	06.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237818389

BruksenhetId	237818388	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140045284	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Løkkeveien 4B, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237818388

BruksenhetId 237818387

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140045284

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Løkkeveien 4A, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		06.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237818387

BruksenhetId	237818386	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140045284	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkeveien 4A, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		06.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237818386

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

For eiendommen:

Adresse:
Løkkeveien 4A, 1777 Halden
andelsnr. 5 i HALDEN BOLIGSELSKAP BORETTSLAG, org.nr. 982
339 332 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250011

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre