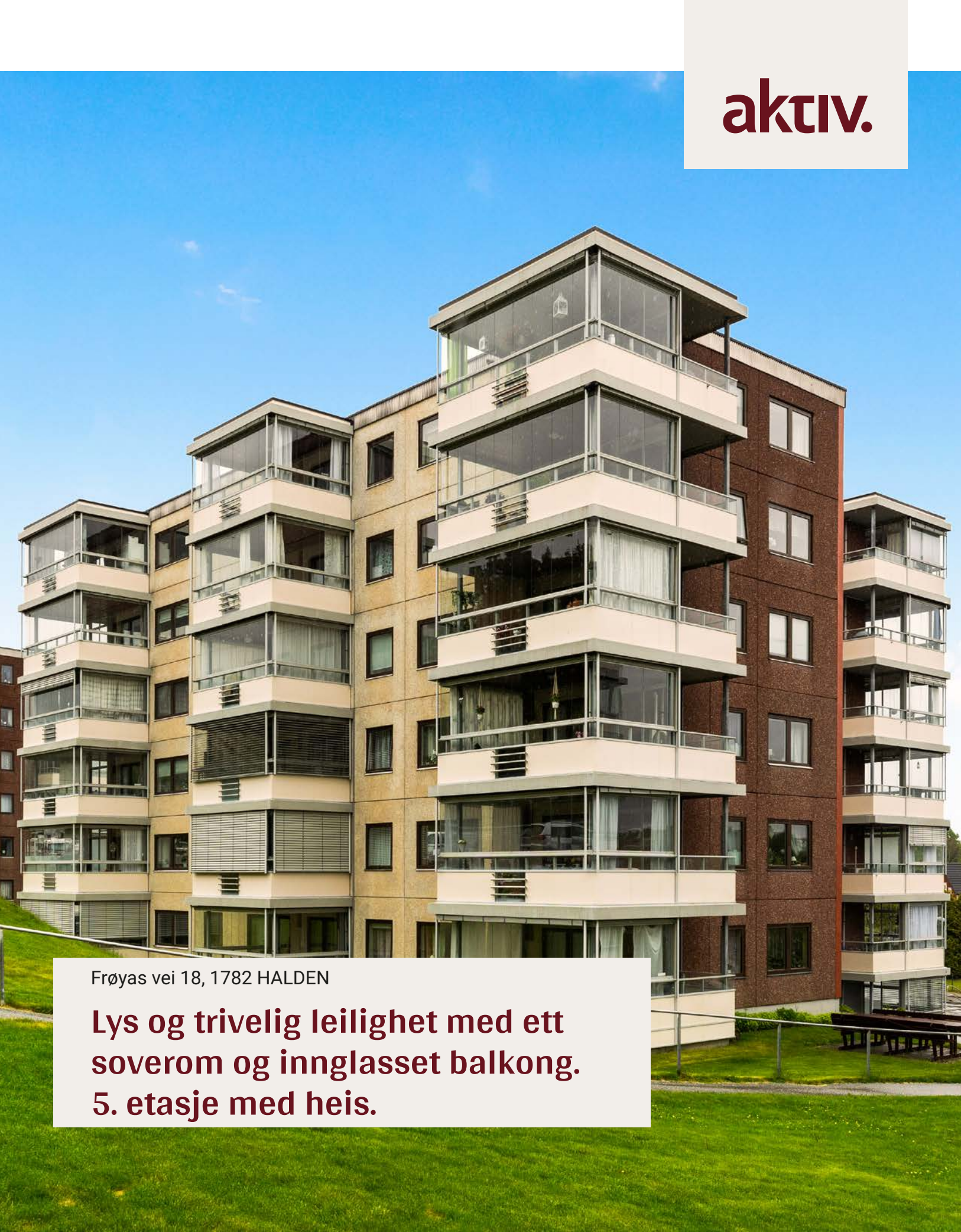




aktiv.

Frøyas vei 18, 1782 HALDEN

**Lys og trivelig leilighet med ett
soverom og innglasset balkong.
5. etasje med heis.**



Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

Rita Eng Furuseth

Mobil 950 75 158

E-post rita.eng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 371 315,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 880 877,-
Felleskostn.: Kr 5 326,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 48/64 kvm
Tomtstr.: 17926.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 145
Andelsnr.: 69
Oppdragsnr.: 1101250028

Lys og trivelig leilighet med ett soverom og innglasset balkong. 5. etasje med heis.

Velkommen til en praktisk andelsleilighet i Frøyas vei 18 – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig i et etablert borettslag.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse. Nyere kjøkkeninnredningen med god skaplass. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i senere tid, og fremstår pent og tidsriktig. Leiligheten har ett soverom og nyere overflater som gir et oppgradert helhetsinntrykk. Det er noe manglende ferdigstilling av innvendige overflater.

Fra soverommet er det utgang til en innglasset balkong – et fint ekstra oppholdsrom store deler av året.

Borettslaget er veldrevet, og beliggenheten i Frøyas vei gir kort vei til både dagligvare, bussforbindelser og turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Årsmelding 2024 med regnskap og budsjett	49
Vedtekter	63
Ordensregler	71
Protokoll fra ordinær generalforsamling	75
Søknad om dyrehold	78
Boligopplysninger fra forretningsfører	79
Nabolagsprofil	83
Områdeanalyse	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

5. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad/wc/vaskerom, kott/bod, stue/kjøkken og soverom.

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong.

Ikke målbare arealer

Bod/skap på loftet er ikke målbar.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17926.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor felles eiet tomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsarealer, gressplener og enkel beplantning. Det er nedgravde avfallsdunker.

Beliggenhet

Borettslaget ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Bjørklund, mellom Låby og Hjortsberg, ca. 2 km fra Halden sentrum. Her bor du i gangavstand til byens fasiliteter, med kort vei til både sentrum og fine turområder.

I nærområdet finner du Låby barneskole og Strupe ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikker med lange åpningstider (Kiwi, Rema 1000, Extra og Spar), bakeri og bensinstasjoner. Det er også et bredt tilbud av idrettsanlegg, som treningssenter,

Remmen frisbeegolfbane, tennisbane, fotballanlegg og Høgskolen i Østfold med egen svømmehall.

Adkomst

Følg BRA-veien fra Høgskolen på Remmen mot Brødløs. Blokkene kommer opp til venstre etter cirka 1,5 km. Ta til venstre inn Karrestadveien og blokkene ligger rett frem. Nr 20 ligger som blokken lengst til høyre. Adkomst til 5.etg via heis.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og blokker.

Offentlig kommunikasjon

Det er god bussforbindelse i området, med bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i 1978 -1979 i 6 etasjer + underetasje. Oppført med betongelementer etasjeskillere i betong. Samtlige fasader består av frilagte betongflater med knust marmor eller småstein. Innvendige vegger har stål stenderverk kledd med gipsplater. Blokkene er utstyrt med heis. Balkonger til alle leiligheter unntatt de i underetasjen. Balkongene har i senere tid blitt innglasset og utvidet. Borettslaget eier tomten.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra borettslaget hjemmeside: <https://www.habo.no/om-oss/boligselskapene/karrestad/bjoerklund-borettslag/>

Verditakst

Kr 1 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg, og egenerklæring foreligger ikke.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad/wc/vaskerom, kott/bod, stue/kjøkken, soverom og innglasset balkong. I tillegg har leiligheten en bod i kjeller.

Standard

Leiligheten ser ut til å være oppgradert i senere tid, men nyere laminatgulver og malte overflater. Det er uvisst når arbeidene er utført, og det er noe manglende ferdigstillelse av innvendige overflatert.

Nyere kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Platetopp og stekovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilatro med kullfilter går inn i skap.

Flislagt bad/wc/vaskerom med elektiske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Leilighet

Utvendig

Vinduer,TG2

Vinduer og terrassedør med isolerglass. Aluminiumsbeslått i stue, trekarmer på soverom.

Vurdering av avvik::

- Det ene vindu i stue kan ikke åpnes pga påbygd balkong.

Tiltak

- Ikke behov for tiltak.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet. Innvendige tak er malt betong.

Vurdering av avvik:

- Stue/kjøkken mangler gulvlist. Noe ujevnheter i himling.

Tiltak

- Må beregne noe ferdigstillelse på gulv. Lister, utforinger, eikelist o.l.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Hulldække med påstøp.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer. Det er målt avvik på 20 mm i stue og 20 mm på soverom, målt

med laser over hele gulvet.

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 forekommer normalt overflateavvik i denne type eldre hus.

Innvendige dører,TG2

Slette dører, byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Mangler noe ferdigstilling av lister og foringer. Løst list og spiker på eikelist.

Tiltak

- Noe ferdigsstilling må medregnes.

Kjøkken

5. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken fra Epoq. Trolig oppgradert i senere tid. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Kitchenboard montert på vegg over benkeplate. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Sokkel litt løst ved oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin tar i sokkel.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Justere sokkel/oppvaskmaskin

5. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, går inn i skap. Felles avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ventilator går inn i kjøkkenskap.

Tiltak

- Det må monteres rør og ventil i skap slik at avtrekket fungerer som det skal.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Ingen ventiler i vegg, kun i vinduer.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forhold som har fått TG3:

Branntekniske forhold, TG3

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Felles brannalarmanlegg og nødlys i fellesganger og trapperom.

Det er skader på røykvarslere.

Kommentar: Røykvarsler er trolig over 10 år. Plastikk deksel er skadet, virker som den har smeltet. Røykvarsler må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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 og tv/internett er inkudert i de månedlige fellesutgiftene.

Parkering

Felles parkeringsplass på borettslagets eiendom. Mulighet for å leie garasjeplass etter søknad til borettslaget. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81564098

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere: Tidspunkt for oppussing av leiligheten.

Årsaken til dette: Eier har gått bort.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energikarakter

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 422 872

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 691 847

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 renter og avdrag på felleslån, tv og internett, varmt vann, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold av bygningene, honorar til styre, forretningsfører og revisjon med mer. Se vedlagte regnskap i prospekt.

Felleskostnader inneholder:

Felleskostnader: Kr 1 983

Renter: Kr 1 764

Avdrag: kr 1 099

Kabel TV GET: kr 480,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 326

Andel Fellesgjeld

Kr 371 315

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2025

Andel fellesformue

Kr 24 614

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørklund Borettslag

Organisasjonsnummer

948754592

Andelsnummer

69

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 3 boligblokker med totalt 114 leiligheter.

Styreleder:

Camilla Johansen, tlf. 41570733

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.25: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 08.05.25: Kr 4 518 367

Andel av saldo: Kr 27 397

Første termin/første avdrag: 31.03.2016 (siste termin 31.12.2037)

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.25: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 08.05.25: Kr 20 639 872

Andel av saldo: Kr 125 150

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.03.2037)

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.25: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 08.05.25: Kr 36 079 722

Andel av saldo: Kr 218 769

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Det er satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett, kr 8212, dekkes av kjøper.

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

Iht. borettslagets vedtekter og ordensregler er det i utgangspunktet ikke lov å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad. Det gis normalt tillatelse til ett dyr, max 2. Det må søkes styret (skriftlig) om tillatelse før man flytter inn med dyr eller anskaffer dyr.

Ta kontakt med styret for mer informasjon vedrørende dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 145 i Halden kommune. Andelsnr. 69 i Bjørklund Borettslag med orgnr. 948754592

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser/rettigheter i andelen.

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

3101/64/145:

13.05.2004 - Dokumentnr: 2560 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:8

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er utstedt ferdigattest datert 15.11.2019 for etablering av nytt returpunkt for avfallshåndtering.

Det er utstedt ferdigattest datert 28.10.2019 for opparbeidelse av ny parkeringsplass.

Det er utstedt ferdigattest datert 23.08.2019 for rehabilitering av alle bade-, toalett- og vaskerom for 3 boligblokker, utskifting av samtlige rør for forbruksvann, avløpstammer og bunnledninger.

Det er utstedt ferdigattest datert 22.04.2016 for utvidelse av garasjeanlegg, riving av to frittstående garasjer.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/garasjer datert 4. november 1998.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker datert 28/5-79.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-197, Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia.

Regulert til bolig, offentlig friområde og kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved

overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

371 315 (Andel av fellesgjeld)

1 871 315 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 562 (Omkostninger totalt)

1 880 877 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsgjeld. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgjeld. Oppgjørsgjeld er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgjeld, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgjeld. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgjeld må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgjeld inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsgjeld eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Oppdragsansvarlig

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

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

Ansvarlig megler

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

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

Salgsoppgavedato

13.06.2025

















FOTO
etetera

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Frøyas vei 18, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 145



Andelsnummer 69

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 12218-1467

Referansenummer: UE8267

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fuktsøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 femte etasje i en boligblokk i et større borettslag i Halden. Det er heis i felles gang.
Porttelefon montert i gang.
Det er noe manglende ferdigstilling av innvendige overflater.
Utvendige forhold og fellesarealer vedlikeholdes og oppgraderes i regi av borettslaget.
Røykvarsler må skiftes.

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med isolerglass. Aluminiumsbeslått i stue, trekarm på soverom.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, fra fellesgang inn til leilighet.
Innglasset balkong med åpningsbare glass. Flislagt gulv, noe mindre bom i flis.
El-styrt persienne. Tilkomst via soverom. Terrassevarmer montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet.
Innvendige tak er malt betong.
Hulldukke med påstøp.
Slette dører, byttet i senere tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt. Spotter i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført i regi av borettslaget.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vaskemaskin tilkoblet i servantskap. Fordelerskap til rør i rør på vegg.
Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Epoq. Trolig oppgradert i senere tid.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er platetopp og stekeovn. Kitchenboard montert på vegg over benkeplate. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, går inn i skap. Felles avtrekk på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for befaring.
Sikringsskap med 8 kurser og hovedsikring på 40 amp.
Porttelefon montert på vegg.
Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

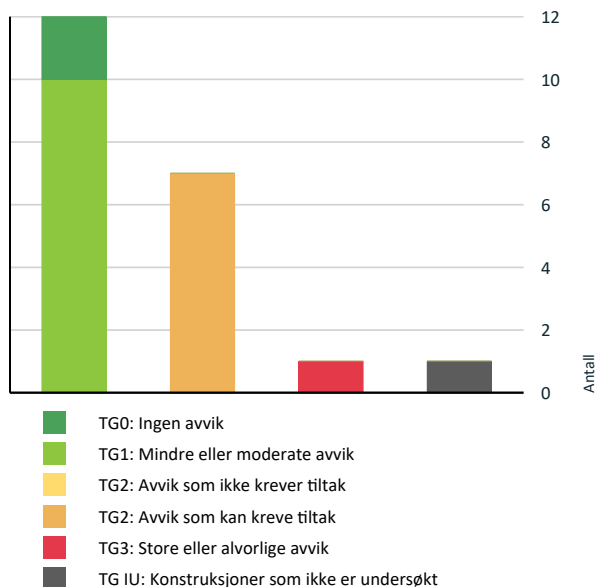
[Gå til side](#)

Leilighet

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

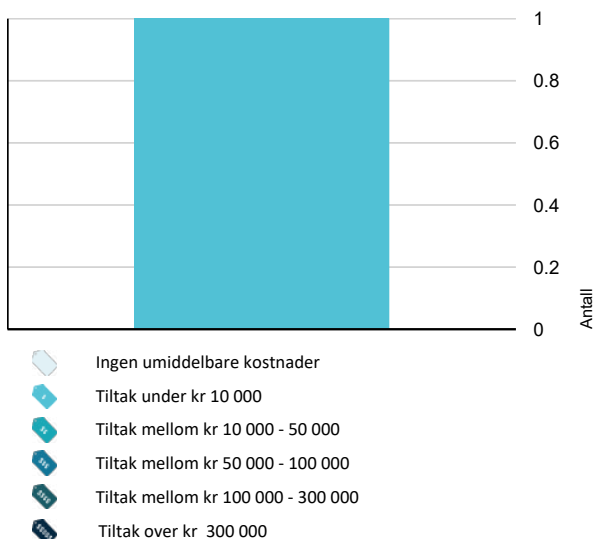
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligens energimerke

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

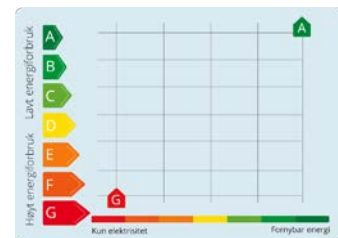
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1976

Kommentar

I følge godkjente tegninger

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedør med isolerglass. Aluminiumsbeslått i stue, trekarmer på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vindu i stue kan ikke åpnes pga påbygd balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak.



TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, fra fellesgang inn til leilighet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med åpningsbare glass. Flislagt gulv, noe mindre bom i flis.

El-styrt persienne. Tilkost via soverom. Terrassevarmer montert.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet. Innvendige tak er malt betong.

Vurdering av avvik:

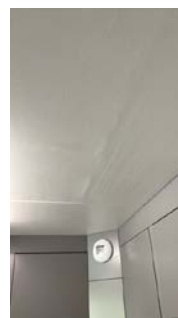
- Det er avvik:

Stue/kjøkken mangler gulvlister. Noe ujevnheter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må beregne noe ferdigstillelse på gulv. Lister, utforinger, eikelist o.l.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hulldække med påstøp.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Det er målt avvik på 20 mm i stue og 20 mm på soverom, målt med laser over hele gulvet.

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 forekommer normalt overflateavvik i denne type eldre hus.



! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Slette dører, byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler noe ferdigstilling av lister og foringer. Løst list og spiker på eikelist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe ferdigstilling må medregnes.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rehabilitering i regi av borettslaget ca 2017-18 dokumentasjon ikke fremvist

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Spotter i taket.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100.
Det er målt 20 mm topp gulv ved dør.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført i regi av borettslaget.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin tilkoblet i servantskap. Fordelerskap til rør i rør på vegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang inn mot dusjhjørne. Uisolert vegg med stålstender og stålsvill. Synlig osb plater inn mot bad. Målt fuktindikasjon på osb plate, ingen utslag.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra Epoq. Trolig oppgradert i senere tid.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Kitchenboard montert på vegg over benkeplate. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Sokkel litt løst ved oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin tar i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Justere sokkel/oppvaskmaskin



Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, går inn i skap. Felles avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator går inn i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rør og ventil i skap slik at avtrekket fungerer som det skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventiler i vegg, kun i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for befaring.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Sikringsskap med 8 kurser og hovedsikring på 40 amp.
Porttelefon montert på vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Generell 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 forenklete 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.



TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslerer er ikke funksjonstestet. Felles brannalarmanlegg og nødlys i fellesganger og trapperom.

Tilstandsrapport

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 røykvarslere?
Ja Røykvarsler er trolig over 10 år. Plastikk deksel er skadet, virker som den har smeltet. Røykvarsler må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/48 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, Entré, Soverom,
Bad/vaskerom, Kott, Innglasset balkong, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	24 614
Fradrag for andel felles gjeld	-	371 315

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Frøyas vei 18 ,1782 HALDEN 41 m ² 1979 1 sov	08-06-2023	1 500 000	1 600 000	361 880	1 961 880	47 851
2 Frøyas vei 20 ,1782 HALDEN 44 m ² 1978 1 sov	16-08-2023	1 450 000	1 650 000	358 914	2 008 914	45 657
3 Vidars vei 15 ,1781 HALDEN 42 m ² 1975 1 sov	10-06-2024	1 590 000	1 550 000	328 780	1 878 780	44 733
4 Frøyas vei 16 ,1782 HALDEN 44 m ² 1978 1 sov	24-03-2025	1 490 000	1 490 000	341 970	1 831 970	41 636
5 Frøyas vei 18 ,1782 HALDEN 47 m ² 1978 1 sov	22-08-2024	1 550 000	1 550 000	383 957	1 933 957	41 148
6 Vidars vei 15 ,1781 HALDEN 52 m ² 1975 1 sov	17-07-2024	1 600 000	1 600 000	404 126	2 004 126	38 541
7 Frøyas vei 20 ,1782 HALDEN 47 m ² 1979 1 sov	26-11-2024	1 400 000	1 275 000	377 806	1 652 806	35 166

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	63 912
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fellesdel og heis	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Kommentar

Andel tomte verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

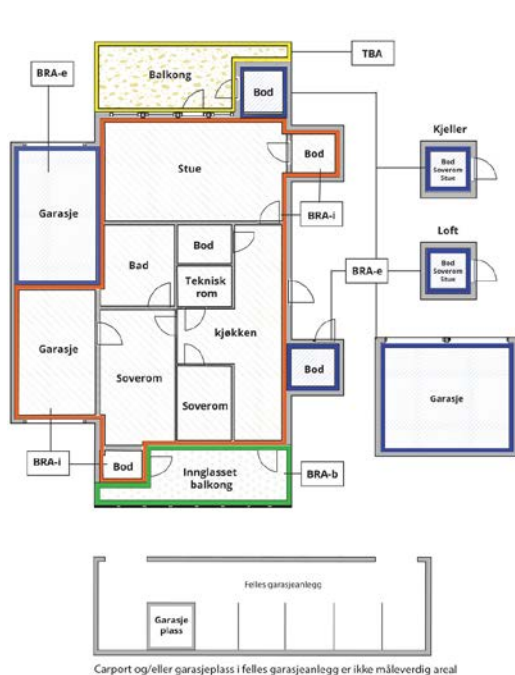
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	48	4	12	64	
SUM	48	4	12		
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Kott/bod	Bod i kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Bod/skap på loftet er ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	45	15

Kommentar

Leilighet I tillegg er det bod i kjeller og på loft

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	145		0	17926.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frøyas vei 18

Hjemmelshaver

Rahim Malaki

Kommentar

Felles tomt for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/BJØRKLUND BORETTSLAG	948754592	H0503	Halden Boligbyggelag	Malaki Rahim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
69	100	35 000	24 614	371 315

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i femte etasje i en blokk på Valhall.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringsplan G-197, Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Regulert til bolig, offentlig friområde og kjørevei.

Om tomten

Stor felles tomt med parkeringer, gressplener og enkel beplantning. Det er nedgravde avfallsdunker.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE8267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Årsmelding for 2024 Bjørklund borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Bjørklund borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 114 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Bernt Lillestrand, Marmorveien 64
Styremedlem, Aud Wenche Berntsen, Frøyas vei 18
Styremedlem, Liv Ragnhild Aurlund, Frøyas vei 20
Styremedlem, Tor Oddvar Kruse, Frøyas vei 18
Styremedlem, Irene Rødsmoen, Frøyas vei 20
Varamedlem, Margaret Nøhr Andersen, Frøyas vei 16
Varamedlem, Sigmund Johannes Karlsen, Frøyas vei 18

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling.

Det har vært avholdt 4 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 9 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet en søknad om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Det har vært byttet og utbedret vinduer der det har vært nødvendig.

Ventilasjonssystem / vifter for utskifting av luft fra leilighetene har fått service og noen vifter er byttet. Det er nå inngått serviceavtale med GK for dette.

Saker under arbeid og planlegging:

Ingen større vedlikeholdsarbeider planlagt i 2025.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Det er bygd 4 nye garasjer og garasjene er malt
- De fleste vinduer er byttet
- Nytt søppelsystem er etablert
- Nytt vann og avløpssystem inkl nye bad og ventilasjon er ferdigstilt
- All utvendig belysning er oppgradert og utvidet slik at det nå er mye bedre belysning ute.
- Det er etablert en parkeringsplass nord for garasjene.
- Nye heiser er installer
- Murer rundt bygningene er pusset opp

- Det er etablert plasser for El-bil ladning

- Byttet og reparert vinduer

- Service på og bytte av ventilasjonsvifter

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		9 136 944	9 137 000	8 306 370	9 594 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		104 400	104 400	104 100	104 400
Inntekt kabel-TV		629 280	630 000	519 840	656 600
Andre leieinntekter		101 028	100 000	95 585	104 000
Sum inntekter		9 971 652	9 971 400	9 025 895	10 459 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	20 798	20 000	19 670	21 200
Styrehonorar	2	147 500	140 000	139 500	150 000
Avskrivninger	10	14 776	14 800	13 355	14 800
Energi, strøm, olje, gass		432 154	650 000	502 457	520 000
Eiendomsskatt		317 357	284 000	283 624	320 000
Renhold byrå		186 000	200 000	184 500	200 000
Inventar		3 847	10 000	0	10 000
Vedlikehold	4	256 517	300 000	136 833	300 000
Heiskostnader		109 018	100 000	73 227	150 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		67 447	80 000	67 750	85 000
Vaktmestertjenester		263 858	260 000	235 848	300 000
Periodisk vedlikehold	5	591 961	100 000	0	300 000
Revisjonshonorar	3	15 446	16 000	15 183	17 000
Forretningsførerhonorar		333 936	334 000	315 036	347 400
Kontorrekvi, telefon, porto		8 604	10 000	6 556	10 000
TV bredbånd		655 272	655 000	623 031	681 200
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		23 718	24 000	23 718	24 000
Forsikring		319 714	328 000	278 480	351 000
Kurs		1 600	12 000	0	15 000
Kommunale avgifter	6	1 717 581	1 468 000	1 223 502	1 806 000
Bankgebyrer		5 495	5 000	5 002	7 000
Andre kostnader	7	4 673	6 000	4 230	10 000
Sum driftskostnader		5 497 270	5 016 800	4 151 501	5 639 600
Driftsresultat		4 474 382	4 954 600	4 874 394	4 819 400
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		28 791	0	25 680	0
Renteinntekter		207 431	8 300	175 041	117 000
Rentekostnad		3 594 938	3 635 000	3 022 569	3 493 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 358 716	-3 626 700	-2 821 849	-3 376 000
Årsresultat		1 115 666	1 327 900	2 052 545	1 443 400
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		1 115 666	0	2 052 545	0
Sum disponering		1 115 666	0	2 052 545	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	767 225	767 225
Bygninger	9	52 871 727	52 871 727
Miljøstasjon	9	378 068	378 068
Garasjer	9	414 862	414 862
Ladestasjon	10	89 559	104 336
Sum varige driftsmidler		54 521 441	54 536 218
Sum anleggsmidler		54 521 441	54 536 218
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		140 027	27 826
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		168 076	163 818
Sum fordringer		308 103	191 644
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 929 704	4 882 370
Sum bankinnskudd og kontanter		3 929 704	4 882 370
Sum omløpsmidler		4 237 807	5 074 014
SUM EIENDELER		58 759 248	59 610 232

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-9 000 152	-10 115 818
Sum opptjent egenkapital		-9 000 152	-10 115 818
Sum egenkapital		-8 988 752	-10 104 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	61 780 569	63 828 802
Borettsinnskudd	13	5 792 100	5 792 100
Sum langsiktig gjeld		67 572 669	69 620 902
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 988	18 860
Andre forskuddsbetalte leier		0	150
Gjeld til forretningsfører		0	-3 900
Leverandørgjeld		158 343	78 638
Sum kortsiktig gjeld		175 331	93 748
Sum gjeld		67 748 000	69 714 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 759 248	59 610 232
Pantestillelser		54 053 814	54 053 814

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 980 266	5 105 237
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 115 666	2 052 545
Tilbakeført avskrivninger	14 776	13 355
Påkostninger	0	-68 212
Avdrag lån	-2 048 233	-2 122 660
B. Årets endringer disponible midler	-917 791	-124 971
C. Disponible midler UB	4 062 476	4 980 266
Omløpsmidler	4 237 807	5 074 014
Kortsiktig gjeld	175 331	93 748
Disponible midler	4 062 476	4 980 266

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	20 798	19 670
Sum	20 798	19 670

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	147 500	139 500
Sum	147 500	139 500

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	15 446	15 183
Sum	15 446	15 183

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	1 783	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	212 977	136 833
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 757	0
Sum	256 517	136 833

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	591 961	0
Sum	591 961	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Bytte av vifte på tak
Vinduer

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

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

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	4 364	4 230
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	309	0
Sum	4 673	4 230

Note 8 - Tomt

	Tomt Ny parkeringsplass m/asfalt	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	514 375	252 850
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	514 375	252 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	514 375	252 850
Anskaffelsesår :	1978	2019
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Fasade/balkonger	Garasjer	Bygning	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Anskaffelsesår :	2007	2015	1978	2018
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestolpe	3 ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	68 212
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	68 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 021	15 632
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 979	52 580
Årets avskrivninger :	6 250	8 526
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad, samt heis	Oppgradering og fornying av bygn m fasader, inng partier, balk utvidelse og innglassing.	Refinansiering av oppgradering av bygninger
Lånenummer:	12138852359	12134984757	12131913212
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	31.03.2037	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	41 000 000	30 474 068	6 913 354
Lånesaldo 01.01:	36 923 685	22 094 070	4 811 047
Avdrag i perioden:	664 705	1 151 773	231 755
Lånesaldo 31.12:	36 258 980	20 942 297	4 579 292

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 792 100	5 792 100
Sum	5 792 100	5 792 100

Resultat og balanse med noter for Bjørklund borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørklund borettslag

Styreleder	Bernt Lillestrand (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Liv Ragnhild Aurlund (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Irene Rødsmoen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Aud Wenche Berntsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Tor Oddvar Kruse (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørklund Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørklund Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGLPK-EQKHFHSMN-CXWA1-GX5N0-L8LI

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 07:07:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FGLPK-E0QKH-FHSMN-CXWA1-GX5N0-L8ELI

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedtekter for Bjørklund borettslag

org nr 948 754 592

tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. juni 1986, sist endret 13.3.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 25 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder, utstyr og tiltak i borettslaget, skal vedlegges ordensreglene.

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

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

(6) Det er ikke tillatt å røyke i ganger, heiser eller fellesarealer.

(7) Paraboler kan kun stå på balkongen. Paraboler som står på utedelen av balkongen kan ikke plasseres høyere enn rekkverket.

(8) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå etter de til enhver tid gjeldende regler.

(9) Andelseiere kan søke styret om å installere varmepumpe. Det eksisterer 3 dokumenter som gjelder for dette som må følges:

- Søknadskjema,
- Retningslinjer for installering av varmepumpe,
- Bekreftelse for overtagelse av ansvar for installert varmepumpe ved eierskifte"

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, innvendige flater og fliser på veranda. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av balkongen, og utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på balkongen.

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

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

(6) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklistene, og sørge for at eventuelle feil og mangler i egen leilighet blir utbedret. Andelseier skal også vedlikeholde røykvarslere.

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

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

(9) Vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som krever autoriserte håndverkere, skal dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, og være arkivert i leilighetens IK-mappe.

(10) Dersom utvendig persienne ryker, bekoster borettslaget fjerning av gammel persienne. Andelseier står så fritt til å henge opp innvendig solskjerming. Ønsker andelseier fortsatt utvendig persienne, må andelseier selv bekoste dette - samt fremtidig reparasjon. Dette skal da utføres av et autorisert solskjermingsfirma.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget ved styret skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

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

5-3 Adgang til boligen

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen - Bygningsmessige forandringer i selve boligen.

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningens bærende konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør og ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer framtidig fremføringer eller utskifting av slike.

Jfr. vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller ved samsvarserklæring, som skal være aktivert i leilighetens IK-mappe.

(2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendige fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer og lignende, jf. Vedtektenes punkt 5-2 (3).

(4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers eget ansvar og risiko. Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseiere selv har satt opp, jf. Borettslovens § 5-16

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.03 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Bjørklund Borettslag



1. Hensikt:

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, og videre ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse, jfr. vedtektenes pkt. 4-1(5).

2. Bruk av leiligheten:

Her vises til vedtektenes pkt. 4-1, til pkt.5-1 og til pkt.5-4, som alle andelseiere og leietakere må studere nøye. Borettslaget tillegger her følgende utfyllende bestemmelser: Uten styrets samtykke kan ingen benytte boligen til annet enn boligformål; til eksempel barnehage, hundeoppdrett eller annen virksomhet til ernæringsformål.

Den enkelte andelseier / leietaker plikter å sørge for at også barns atferd og andre som gis adgang til boligen eller til området for øvrig, ikke lager ubehag eller ulemper for øvrige beboere. Ved oppussing og modernisering av leiligheten må bestemmelsene i vedtektenes pkt. 5-4 følges nøye.

Ved oppsett av parabol på terrassen må det ikke borres hull i yttervegger eller i balkongelementene. Det må heller ikke borres hull gjennom yttervegg for å føre rør ut fra ventilator over komfyr, eller føre rør fra samme ventilator og inn i bygningens ventilasjons-system. Det siste kan føre til brann i hovedvifta.

3. Bruk av fellesarealer:

Styret viser til vedtektenes pkt 4-1 og gir her følgende utfyllende bestemmelser: Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i fellesarealer. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett og barnevogner i ganger og korridorer. Kast ikke søppel (sigarettstumper) og lignende på fellesområdene.

Ved røyking fra balkong, kast ikke sigarettstumper over rekkverk, bruk askebeger. Det må heller ikke spyttes ut fra balkong eller vinduer. All vask av biler med slange er forbudt på borettslagets område.

Foreldre må påse at barna ikke leker blant bilene slik at disse ripes opp, eller påføres annen skade.

Bruk av rullestol og lignende er forbudt i ganger, heiser og trapperom.

Sykler skal parkeres ute i sykkelstativet, eller settes i egen bod. Det er ikke tillatt å ta med sykler inn i ganger, heiser eller trapperom — unntatt for å sette den i egen bod i underetasjen.

Når det er snø, er det ikke tillatt å ake på gangveiene mellom blokkene. Det er foreldrenes ansvar å påse at dette blir fulgt.

4. Brannsikkerhet på fellesarealer

Vi ønsker at Bjørklund Borettslag skal være et trygt sted å bo. For å få dette til, må alle påse at disse reglene følges:

- Det er ikke lov å ha gjenstander stående i fellesgangene, selv ikke for kortere tid. Dette gjelder også barnevogner, rullestoler osv. Disse må enten tas med inn i leiligheten eller plasseres i boden.

- Det er ikke lov å henge opp gardiner og lignende i korridorene som ikke er av brannsikket materiale. Hvis dere ønsker gardiner i fellesgangene må dere framlegge dokumentasjon på at gardinene er brannsikre, eller de må sprayes med ikke antennelig væske. Dersom styret blir gjort oppmerksom på at det er hengt opp gardiner som ikke er brannsikre vil disse bli fjernet og kastet.
- Gjenstander som blir hengt opp på veggen i gangene må være av brannsikket materiale, og de må ikke være sa tunge at man kan bli skadet av dem ved en eventuell brann og røykfull gang.

5. Brannsikkerhet i leilighetene

Styret viser til vedtektenes pkt 5-1(6)og(7) og gir følgende utfyllende bestemmelser:

Det skal være minst en røykvarsler i hver leilighet, og denne skal fungere. Dersom du har røykvarsler som ikke fungerer etter at du har skiftet batteri, må du gi beskjed til styret.

Du er selv ansvarlig for å skifte batteri i røykvarsleren og sjekke at den virker. Røykvarsleren bør testes med jevne mellomrom. Hvis du ikke kan betjene brannslange ute i korridoren så spør naboen.

6. Kjøring og parkering

Til vedtektenes pkt 4-1(8) gis følgende utfyllende bestemmelser.

Parkeringsplassen foran blokkene er forbeholdt beboere i Borettslaget. Gjesteparkering er ved garasjene og nord for nr.20. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å vinterparkere/langtidsparkere/lagre tilhengere, campingvogner, bobiler, uregistrerte biler og lignende på Borettslagets parkeringsplasser.

Alle beboere plikter å sørge for at deres gjester forholder seg til borettslagets regler.

Bevegelseshemmet som har tillatelse fra Halden kommune til å parkere på kommunens parkeringsplasser for bevegelseshemmet kan etter søknad tildeles egen oppmerket parkeringsplass innenfor Borettslagets parkeringsområde. Tillatelsen gjelder for den person og den bil som er angitt i den kommunale tillatelsen.

Sykkelparkering:

Det er satt opp sykkelstativ foran hver blokk. Sykler skal ikke parkeres andre steder.

Moped/motorsykkel parkering:

Det er laget plass til parkering av mopeder og motorsykler foran hver blokk. Dersom det ikke er plass her skal de parkeres på parkeringsplassen ved garasjene. Mopeder og motorsykler skal ikke parkeres andre steder.

Garasjer:

Borettslaget har 29 garasjer til utleie og ledig garasje tildeles den søkeren som har stått lengst på venteliste. Leiekontrakt utferdiges i 2 eks. og signeres av styret og leietaker.

7. Ro:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Det skal tas hensyn til det alminnelige behovet for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Hamring og banking eller lignende støyende arbeider må unngås etter kl. 20:00 om kvelden. Det må heller ikke utføres på søndager og helligdager før kl. 13:00 og etter kl. 18:00.

Musikk/TV må ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for andre beboere. Vær oppmerksom på at lyden bærer godt når vinduene/verandadøren er åpne om sommeren.

Se til at barn ikke utfører støyende lek i trapperom, ganger eller heis.

8. Søppel og renhold:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Avfall skal behandles i henhold til Halden Kommunes gjeldende regler. Spesialavfall og annet avfall som ikke hører hjemme i søppelcontainerene, må leveres på miljøstasjon av hver enkelt beboer. Alt avfall som går inn under kommunes søppelhåndtering, bringes til søppelcontainerene og kildesorteres for tiden slik:

- Restavfall (gjerne i plastposer), plast og matavfall (legges i grønne miljøposer) sorteres som restavfall
- Glass og metallbokser sorteres i som glass og metallemballasje
- Drikkekartong, papp og kartong (skal brettes trives /klippes eller skjæres i passende biter) og sorteres som papp og papir

Alt annet må beboerne selv sørge for å fjerne/levere til mottak for slikt avfall. Det gjelder også brukt fritrylje som IKKE må helles ut i toalettskålen eller vasken i leiligheten, men samles opp på kanner og leveres på mottaksstasjon.

9. Lufting:

Jfr. Vedtektenes pkt. 4-1

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene og åpne ventilasjonssystemet helt. Lufting skal ikke skje gjennom leilighetens ytterdør til korridoren. Risting av tepper m.m. fra balkong skal ikke forekomme p.g.a. støvplage for øvrige beboere. Det skal ikke henges tepper, dyner osv. over rekkverket på balkongen.

Den som åpner korridorens ytterdør for lufting har også ansvaret for at døren blir lukket slik at regn og snø ikke blåser inn.

10. Dyrehold:

Jfr. Vedtektenes pkt 4-1(5) hvortil legges følgende utfyllende bestemmelser:

Det er i utgangspunktet ikke lov til å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad. Det gis normalt tillatelse til ett dyr, max 2.

Det må søkes styret (skriftlig) om tillatelse før man flytter inn med dyr eller anskaffer dyr.

Det kan gis tillatelse under forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Videre er den som får tillatelsen pliktig til å plukke opp ekskrementer etter dyret sitt umiddelbart og kaste plastpose i beholder for restavfall ute.

Mer enn 2 skriftlige og berettigede klager på ditt dyrehold vil føre til skriftlig pålegg om fjerning av dyret. Styret ber om at dyr luftes der hvor barn ikke leker. Avtale om dyrehold må undertegnes. De samme regler gjelder for besøkende i borettslaget med dyr. Det er en selvfølge at dyreeiere også plukker opp etter sine dyr også på andre steder enn der hvor barn og voksne ferdes.

11. Bruksoverlating

Bruksoverlating framgår av Vedtektenes pkt. 4-2 Styret tillegger følgende utfyllende bestemmelser:

De som ønsker å leie ut / bruksoverlate boligen til andre, skal ta kontakt med styrets leder eller sekretær for å få utlevert borettslagets eget søknadsskjema vedlagt skjema "Ansvar og plikter under bruksoverlating." Søknaden fylles ut i to eksemplarer og begge leveres tilbake til styret for behandling i første styremøte.

12. Klager - Brudd på vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør et "mislighold

- Mislighold av ordensregler og vedtekter skal leveres styret skriftlig, Forholdet kan også bli tatt opp av styremedlemmer på førstkommende styremøte.
- Styret kan av forskjellige grunner avvise klagen, men da må skriftlig begrunnelse sendes tilbake til den som gjorde oppmerksom på forholdet, — eller
- Det blir sendt en første gangs skriftlig advarsel til den innklagede.
- Andre gangs brudd på samme, eller lignende forhold, gir normalt andre gangs advarsel med skriftlig opplysninger om at gjentakelser vil kunne medføre pålegg om salg av boligen.
- Tredje gangs brudd på samme sak kan, hvis sakens samlede forhold kan betegnes som et *"vesentlig mislighold"*, medføre pålegg om salg etter borettslagslovens § 5-22 første ledd
- I tilfeller hvor brudd på ordensregler og vedtekter er til fare for vesentlig forringelse av eiendommen, eller til fare for helse og sikkerhet for de øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra boligen etter *"tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13."*

13. Diverse

- Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene, som er en del av vedtektene.
- Tøy må ikke henge utendørs fra kl. 18:00 før søndag og helligdager, til neste virkedags morgen.
- Eventuelle klager skal sendes styret skriftlig..
- Muntlige henvendelser til styret bør søkes lagt til hverdager slik at styret også får fri i helgen. Unntatt er naturligvis akutte tilfeller som ikke kan vente.
- **Ikke åpne ytterdøra** for personer som ringer på og som du ikke kjenner eller har en avtale med. Ved å vise skepsis i uklare tilfeller, ivaretar du sikkerheten for alle i blokka.

Ordensregler sist vedtatt på generalforsamling 11. mars 2019

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørklund borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54 .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 20 - Antall stemmeberettigede: 15

Antall fullmakter: 3 - Totale antall stemmer: 18

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt, samt ikke-boende styreleder Bernt Lillestrand

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Bernt Lillestrand

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Marit Dahl

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 75 000 - Honorar til nestleder kr: 28 000

Honorar til sekretær kr: 16 500 - Honorar til styre- og varamedlemmer kr: 7 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 2 år: Camilla Johansen

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlemmene Tor Kruse og Irene Rødsmoen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Liv R Aurlund

Styremedlem valgt for 2 år: Wenche Berntsen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Sigmund Karlsen og Margaret Nøhr Andersen

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite valg for 1 år: Thor Berntsen og Børre Stenseth

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endre bruk av ytterste søppelrom

Fra andelseier har det kommet inn forslag:

"Kan ytterste søppelrom brukes til oppbevaring av sykler, for å unngå at sykler blir borte?"

Styrets innstilling:

Ønsker ikke at det skal parkeres sykler i ytterste rom i tidligere søppelrom fordi:

- - Det sperrer for inngang til traforommet.
 - Dør kan bli stående ulåst som kan føre til innbrudd, brann osv.
 - Anbefaler derfor at beboerne bruker bodene sin til dette.
 - I dag brukes tidligere søppelrom til oppbevaring av vinduer, dører osv, som fort kan bli skadet ved også å lagre sykler der.
 - Det vil bli ekstra kostnader på vask/renhold

Etter en diskusjon vedrørende utfordringen rundt dette, kom det et forslag om at styret får fullmakt til å jobbe videre med denne saken. En av forslaga var egen sykkelbod.

Vedtak:

12 stemmer FOR at styret får fullmakt til å utrede alternativ plassering av sykler.

2 stemmer FOR å forkaste forslaget. (4 blanke stemmer)

Vedtak: Styret får fullmakt til å utrede alternativ plassering av sykler.

Møte hevet: 20.00

Møteleder: Bernt Lillestrand (sign) - Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Marit Dahl (sign)

PS! Dere som har bod på loftet - HUSK å merke DIN bod med DITT leilighetsnummer.

Møteleder

Protokollvitne

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____

Leilighetsnummer _____ Adresse / Blokk nr _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i band innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre personen eller eiendom, for eksempel skrape på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg også videre.
3. Jeg forplikter meg til å straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plen, i bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvil tilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av ordensreglene og borettslagets vedtekter.

Halden ____ / ____ / ____

Søkers underskrift _____

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

Halden ____ / ____ / ____

Styre leder _____

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 1 av 3

Bjørklund borettslag	Vår ref.:	39/69	Fødselsdato eier:	21.03.1959
Frøyas vei 18	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1782 HALDEN	Eiere:	Rahim Malaki		
Organisasjonsnr:	948 754 592	Andelsnr:	69	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 326

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 983
	Renter	1 037
	Renter	591
	Renter	136
	Avdrag	126
	Avdrag	357
	Avdrag	616
Tilleggsytelser:	Kabel TV GET	480

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	371 315	Gjeld siste årsoppg.: 374 539
Klient ajourf. lån:	63 828 802,03	Klient gj. s. årsoppg.: 61 780 569

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 08.05.2025: 4 518 367
Andel av saldo: 27 397
Første termin/første avdrag: 31.03.2016 (siste termin 31.12.2037)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 08.05.2025: 20 639 872
Andel av saldo: 125 150
Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.03.2037)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 08.05.2025: 36 079 722
Andel av saldo: 218 769

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 2 av 3

Bjørklund borettslag	Vår ref.:	39/69	Fødselsdato eier:	21.03.1959
Frøyas vei 18	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1782 HALDEN	Eiere:	Rahim Malaki		
Organisasjonsnr: 948 754 592				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Camilla Johansen

Adresse: Frøyas vei 16

Postnr/-sted: 1782 HALDEN

Telefon: Mob.: 41570733

E-post: camilla.johansen@aremark.kommune.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Utestående saldo:	52 286,65		
Felleskostnader:	51 760	Restanse:	52 286,65
Gebyr:	140	Forskudd:	0
Rente:	386,65	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	374 539	Andre inntekter:	1 258
Annen formue:	24 614	Utgifter:	21 794		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	35 000
Andelsnr:	69	Partialobligasjonsnr:	69

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 64/145

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17926.8
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81564098
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.1978	Første innflytting:	01.12.1978	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	49
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 49,2 kvm.		
Ansienhetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

1 nøkkel 5/6-08

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 3 av 3

Bjørklund borettslag	Vår ref.:	39/69	Fødselsdato eier:	21.03.1959
Frøyas vei 18	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1782 HALDEN	Eiere:	Rahim Malaki		

Organisasjonsnr: 948 754 592

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE BJØRKLUND

Borettslag	Bjørklund
Organisasjonsnr.	948 754 592
Byggeår	1978
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABO's konto. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett	20 dager
Forhåndsavklaring	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold	Kontakt styreleder.
Parkering – carport – garasje	Garasje tildeles etter ansiennitet. Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoll.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,-ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Nabolagsprofil

Frøyas vei 18 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørklund 2 min
Linje 34 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.5 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 9 min
254 elever, 13 klasser 0.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 21 min
389 elever, 18 klasser 1.5 km

Os skole (1-7 kl.) 6 min
252 elever, 15 klasser 2.5 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min
396 elever, 16 klasser 1.1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden 10 min

Elisenberg Elektro 14 min

«Koselig, rolig, trygt område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

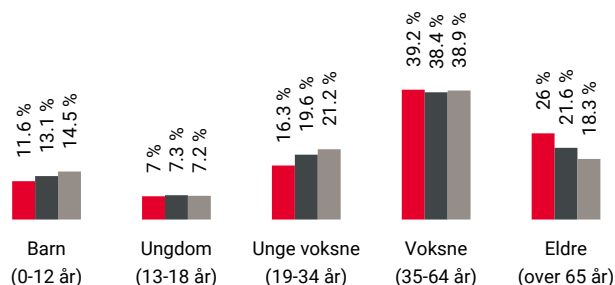
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karrestad	1 186	566
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 7 min
45 barn 0.5 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 14 min
51 barn 1.1 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 18 min
30 barn 1.4 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 8 min

Coop Extra Braveien 12 min
Post i butikk, PostNord 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



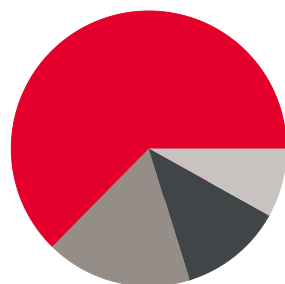
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽	Karrestad - ballplass, gress	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Låby skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	14 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	6 min	🚗

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
8% annet

«Veldig godt miljø, lite støy. Hyggelige naboer i alle aldre og kulturer. Nærhet til skole og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



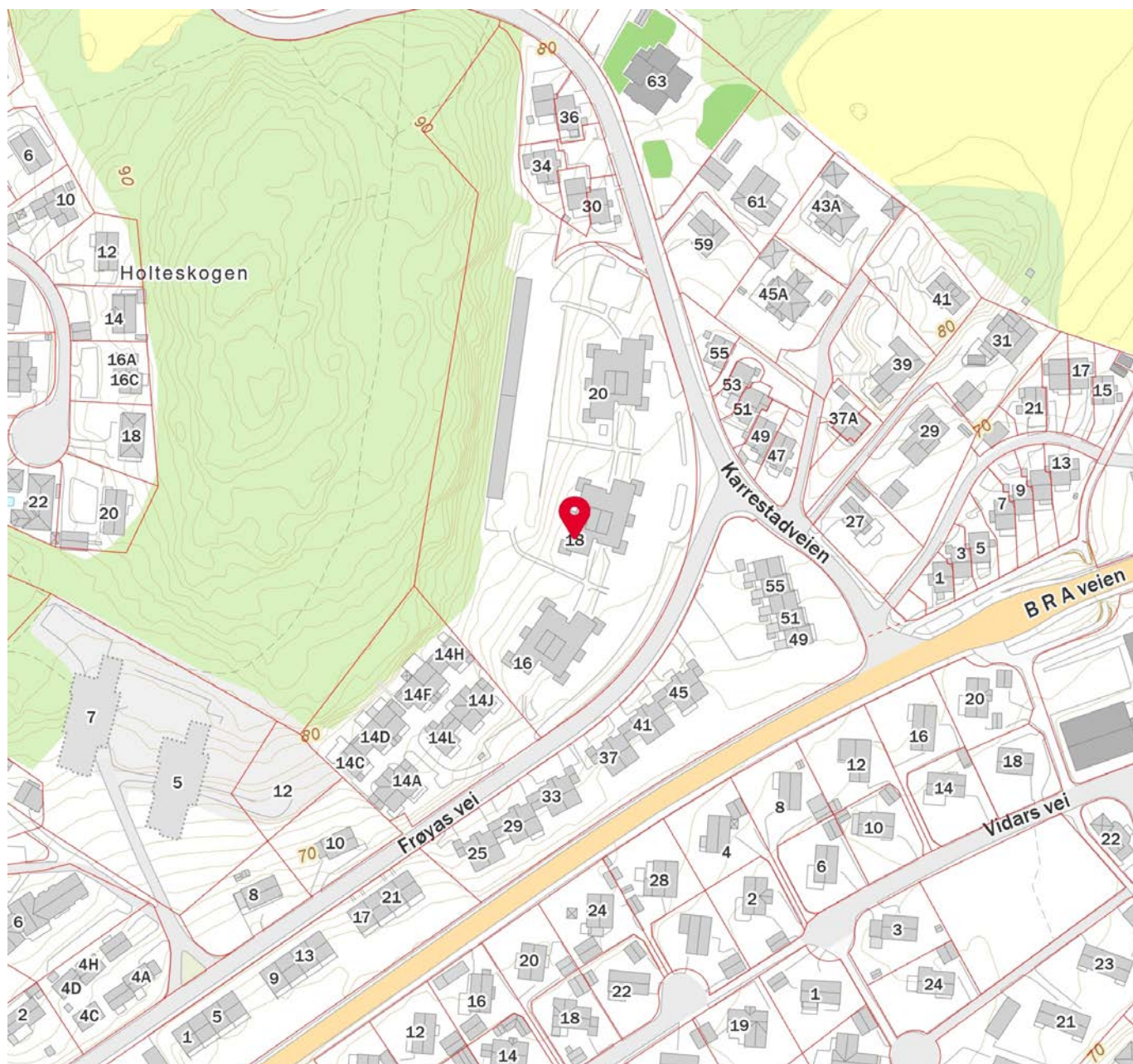
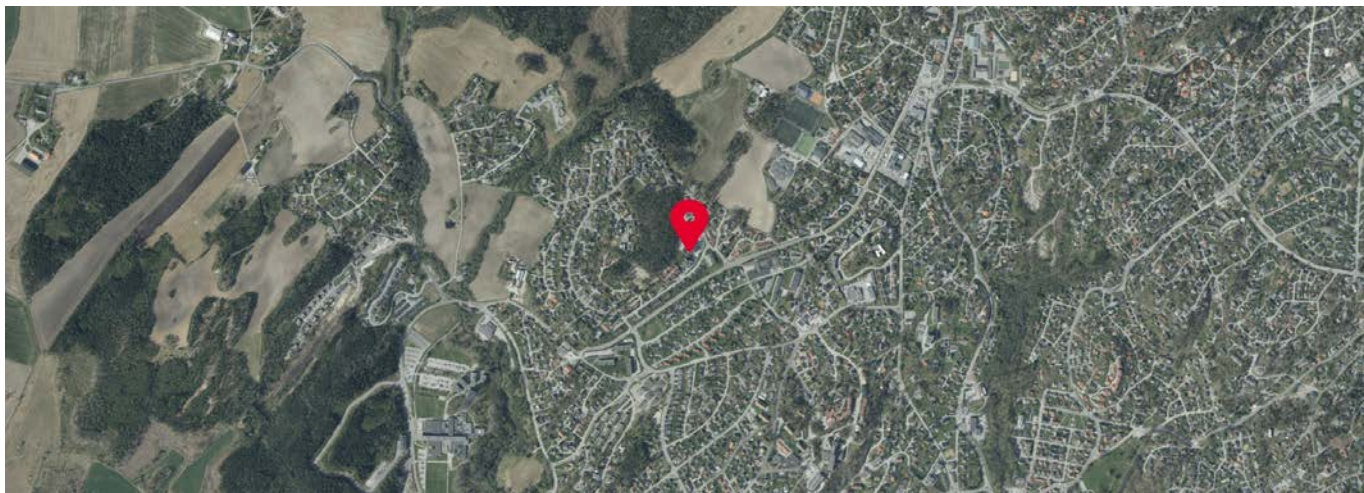
0%

45%

Karrestad
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/145, Frøyas vei 18, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

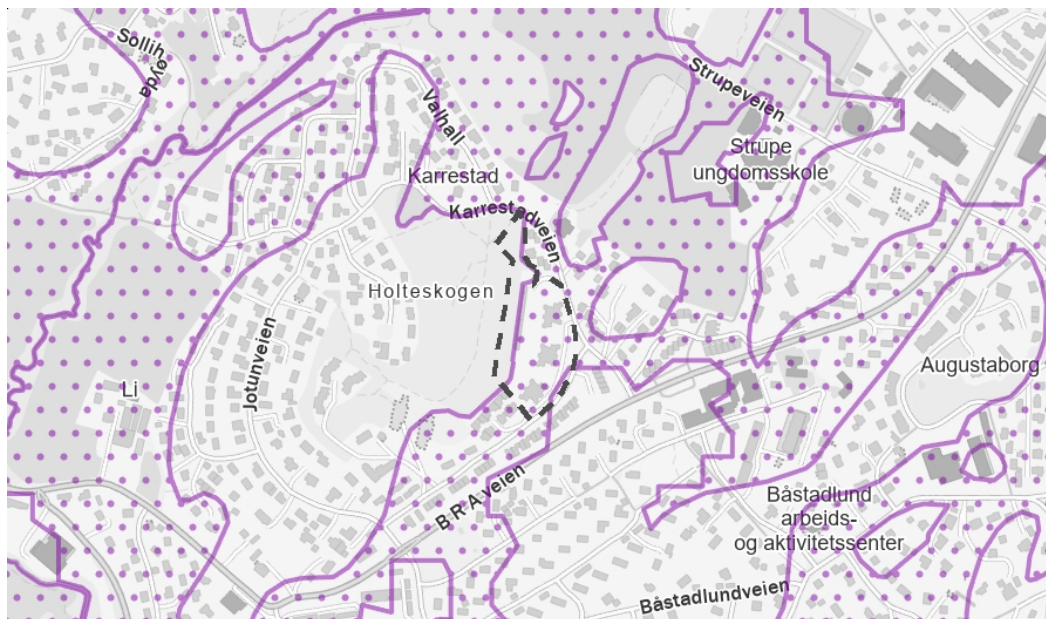
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	129.4 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.02 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.04.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/64/145/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

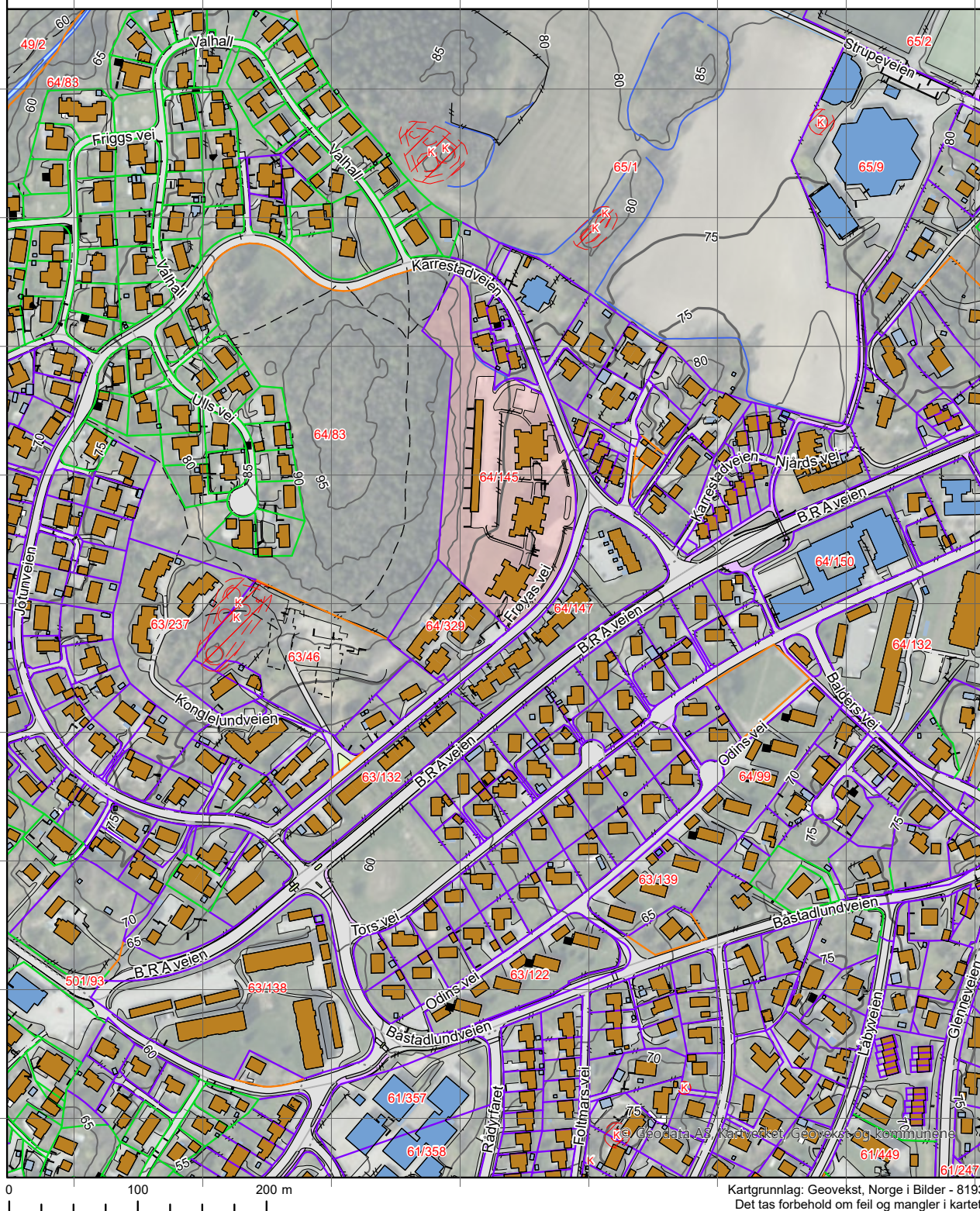
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:4000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.5.2025



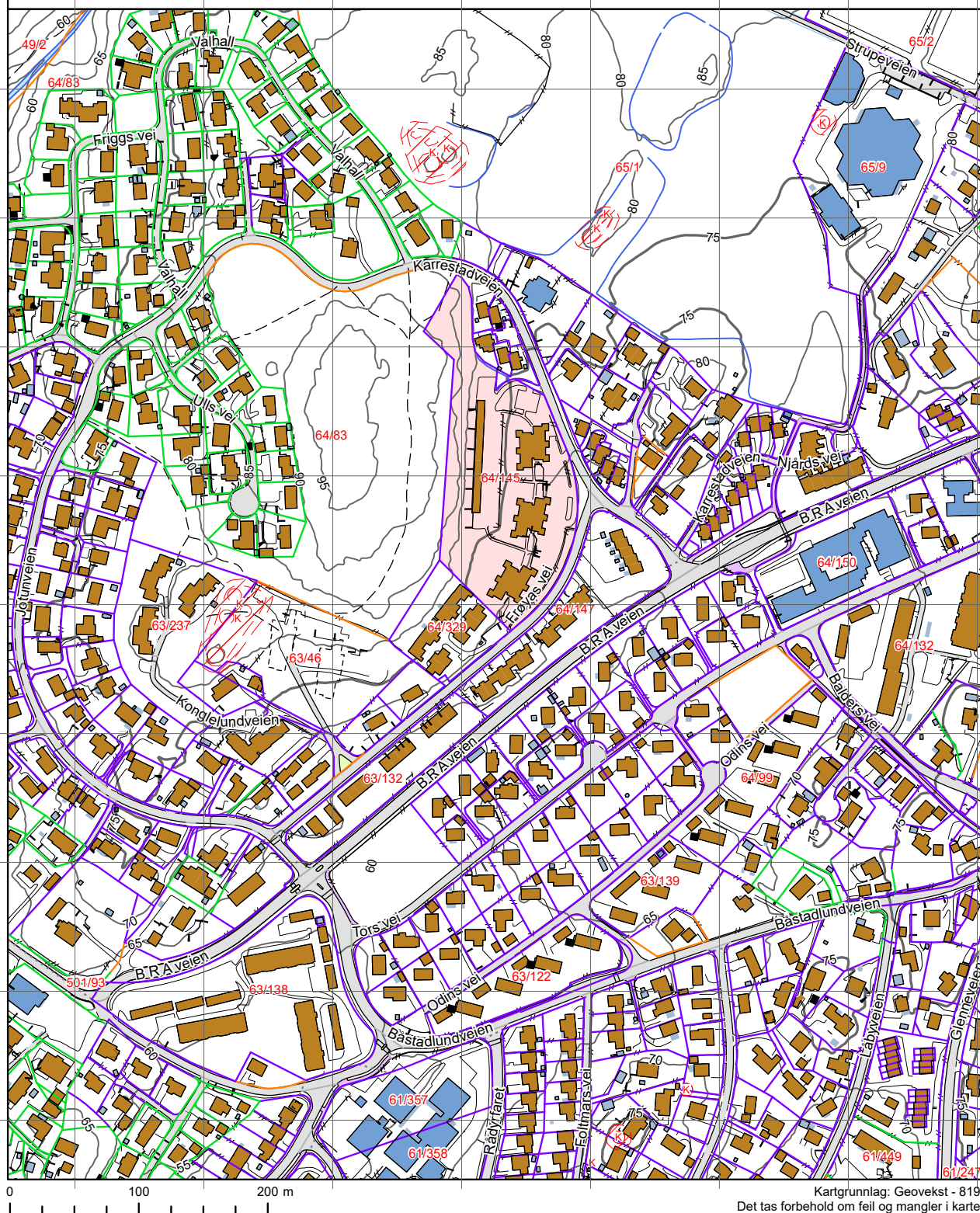
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/64/145/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
 — Mindre nøyaktig - - - Vegkant
 — Lite nøyaktig - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:4000
 — Skissenøyaktighet eller uviss - - - Teigdelelinje Dato: 8.5.2025
 — Omtvistet grense - - - Punktfeste



Dato: 8.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

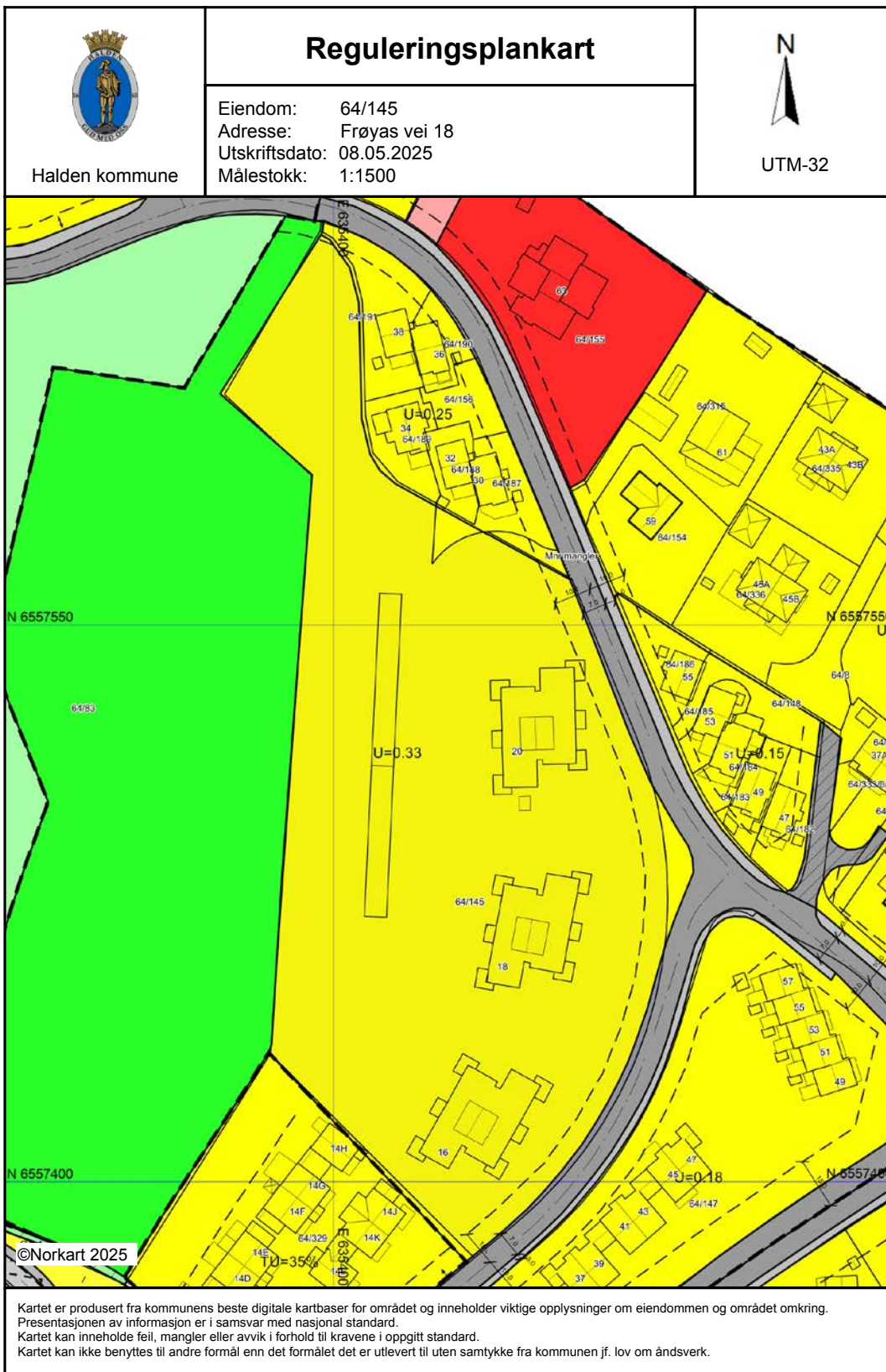
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Parkering
-  Naturområde
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyas vei 18, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.02.2023	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf	
Delarealer	Delareal	5 m ²
	Arealbruk	3002 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi), Nåværende
	Områdenavn	G36
	Delareal	17 921 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
	Områdenavn	BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-197		
Navn	Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.03.1981		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1397/G-514.pdf		
Delarealer	Delareal	196 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	17 723 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	6 m ²	
	Formål	Offentlig friområde	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for frittliggende bebyggelse

§ 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil $1\frac{1}{2}$ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

§ 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

- a) Blokkbebyggelse skal oppføres i inntil 4 etg. Det tillates oppført en blokk på inntil 12 etg. på det område som er vist på kartet. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. Bygningene blir å plassere etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) Det skal opparbeides minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- c) Gjerdenes høyde, utførelse og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I området for blokker og rekkehus skal det være fellesantennener for radio og TV. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Område for industri

- a) I området tillates kun mindre industri som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører fare eller ulempe for beboerne i strøket.
- b) I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- c) Gjerders plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere anvisninger.

§ 5 Fellesbestemmelser.

- a) Situasjonsplan som også viser garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen når særlige grunner tilsier det.

Stadfestet den 52. 1983

MILJØVERNDEPARTEMENTET

For eiendommen:

Adresse:
Frøyas vei 18, 1782 Halden
andelsnr. 69 i Bjørklund Borettslag, org.nr. 948 754 592 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250028

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rita Eng Furuseth
Telefon: 950 75 158
E-post: rita.eng@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.** _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre