



aktiv.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-

Fellesgjeld: Kr 370 978,-

Omkostn.: Kr 1 350,-

Total ink omk.: Kr 2 372 328,-

Felleskostn.: Kr 7 696,-

Selger: Berit Martinsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1952

BRA-i/BRA Total 68/74 kvm

Tomtstr.: 5354 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 711

Andelsnr.: 25

Oppdragsnr.: 1101250006

Lys og koselig 3-roms i 1.etg. Flislagt bad/wc. Bergvarme.

Velkommen til en koselig 3-roms med fin planløsning. Kjøkken med spisekrok. Bad med varmekabler. 2 gode soverom. Romslig stue med utgang til balkong.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entre, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boenheten som disponeres av andelen, fikk ikke avklart om den boden jeg målte i var den som tilhører andelen, det kan derfor være noe arealavvik på grunn av dette. Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan. I tillegg er det fellesarealer i kjelleretasjen med blant annet vaskerom og rom for sykkelparkering, disse er ikke medtatt i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5354 m²

Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt. Oppgitt tomteareal er totalt for hele borettslaget og er hovedsakelig opparbeidet med gressplener og asfalterte gangveier og parkeringsområder. Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlagte områdeanalyse for mer informasjon.

Beliggenhet

Lunt og koselig beliggende inntil Stangeberget - kun 100m til busstopp ved park Hotell. Kort vei ut til Høgskolen og videre til E6, og med kort gangavstand til sentrum og alle butikker, restauranter og kafeer, skoler og off. kommunikasjon. Fine turområder i nærmiljøet. Her har vi bl.a. den flotte parken til Rød Herregård, Rødsfjellet, samt Kyststien og Elvepromenaden langs med elven Tista.

Adkomst

Via trapp. Noen få trappetrinn opp og inn i leiligheten.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med hovedsakelig blokk og flermannsboliger, samt noe næring.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i 1952. Oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. utvendig fasadeplater. Balkong til alle leiligheter. Husmorvinduer med 2 lags isolerglass. Saltak med taksten. Blokka er meget pent vedlikeholdt.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra HABO sin hjemmeside om borettslaget.

Innhold

1.etg. endeleilighet: Entre med garderobeplass, 2 soverom, kjøkken med spisekrok, stue og spisestue med utgang til syndvendt balkong.

2 boder medfølger i kjeller.

Standard

En lys og koselig leilighet, vesentlig modernisert i 1999. Da ble tregulvene slipt ned og lakkert. Vegger med malt tapet og brystningspanel. Kjøkken med god innredning med godt om skap- og benkeplass. Badene ble renoverert i regi av Borettslaget i 2007 og har fliser med varmekabler i gulv, dusjhjørne og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Leiligheten gir et solid og godt inntrykk. Modernisering kan påregnes for å nå dagens standard.

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

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong har impregnerte gulvbord, rekkverk er utført med stål og sementbaserte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Gulvbord er noe slitt og har behov for rengjøring og overflatebehandling. Plater på rekkverk er skitne og har behov for rengjøring.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rengjøring og overflatebehandling må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG3

Det er tregulv på stue og entre, belegg på soverommene og kjøkken. På vegger er det generelt malt tapet og tapet på puss, enkelte vegger er oppført i bindingsverk og plater. Det er brystningspanel på vegger i entre. Himlinger på alle rom unntatt bad er utført med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Tapet spesielt på det minste soverommet er i dårlig stand og må byttes, det er også noe merker og sår i tapet og gulvbelegg og det må påregnes oppussing av de fleste overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er utført med betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue, entre og på det minste soverommet målt til 20mm i hele rommet. Planavvik på kjøkken målt til 29mm i hele rommet.

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.
- Kostnad for oppretting er ikke vurdert.

Radon,TG2

Det er foretatt radonmålinger i 2019, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen

dokumentasjon på målingen.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon på at måleresultat er under tiltaksgrense.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har furu dørblad og karmen.

Vurdering av avvik:

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

- Dør til det minste soverommet tar i karmen. Normale bruksmerker på dører og karmen.

Tiltak

- Døren må justeres og noe overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er enkelte fliser med hulrom/bom på vegger. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Rommet fungerer med avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er mindre enn 1:100 målt fra gulv ved døren. Det er ikke mulig å se om det er tilfredsstillende oppkant under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er flere fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er løse flisfuger og det er en flis med sprekk og flisoverflatene er noe ujevne. Fall til sluket er kun 10mm målt fra gulv ved døren, men det er fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppkant under

terskel som er vanntett.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk. Kostand for utbedring av fuger medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Løse fliser og fuger på gulvet kan indikere at det kan være skade også på membran/tetteskiktet uten at dette er noe selvfølge. Oppbrett på rørgjennomføring i gulv for avløp vaskemaskin er for lav.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnad for dusjkabinett og utbedring av oppbrett rundt rør for avløp vaskemaskin er medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Skapskroget har noe fuktsvelling og en skade.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må etableres drenering for den innebygde vannsisternen for å lukke avviket.

Dokumentasjon på hvordan dette er oppbygget bør innhentes om dette finnes tilgjengelig. Skade på skapskroget har kun kosmetisk betydning, det er ikke behov for strakstiltak, annet enn lokal utbedring med sliping og maling av skroget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Badet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg, felles avtrekk for flere leiligheter. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Spalte under dør er noe liten, dette medfører at ventileringen ikke fungerer optimalt.

Tiltak

- Spalte under døren bør lages større.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det medfølger ikke hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er noe fuktsvelling og skade på benkeplaten og en liten skade på skapskrog på overskap. For øvrig noe bruks slitasje på fronter.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Benkeplater må byttes og fronter pusses og lakkeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler noe på betjeningspanelet på viften.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Deler vil trolig være vanskelig å få tak i på grunn av alder, viften må påregnes byttet

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk

avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tiltak må avklares med borettslaget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automater. Anlegget har felles overspenningsvern på 63A, lokale kurser, 1 stk 20A, 1 stk 16A og 5 stk 10A kurser. Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i et område der terrenget skråer lett mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen, risikoen for dette er meget liten.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Tiltak

- Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Borettslaget har utarbeidet et langtidsbudsjett. Se vedlagte regnskap og budsjett.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass for borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562303

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert til middels til lav aktsomhet.

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 spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Jordvarme med oppvarming via radiatorer. Denne oppvarmingen er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Varmekabler i gulv på bad.

Info energiklasse

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 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 499 818

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 999 272

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 Eiendomsmedling 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

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, renhold av innvendige fellesareal som trapp- og gangvask, oppvarming (brenselkostnad), kabel TV-komplett, sikringsordning, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 696

Andel Fellesgjeld

Kr 370 978

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 996

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 742

Andel fellesformue

Kr 65 932

Andel fellesformue dato

22.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stangeløkka 1 B/I

Organisasjonsnummer

948451654

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 4 mindre boligblokker med totalt 44 boliger. Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Gratis bruk av fellesvaskeri og tørkerom i kjeller. Borettslaget har vaktmestertjenester gjennom proserve AS. Barnevennlig.

Borettslaget har i senere tid foretatt rehabilitering av bad/wc og bygget nye terrasser. Bad/wc er flislagt, det er lagt varmekabler og tilrettelagt for vaskemaskin. Borettslaget har videre lagt inn porttelefon med åpner fra boligen, skiftet elektriske ledninger med nytt sikringsskap, lagt inn jordvarme og skiftet rørstamme i hele eiendommen. Borettslaget eier tomten.

Stangeløkka ligger rett i utkanten av sentrum. Det er et populært boligområde. Boligen ligger med utsyn mot festningen og Rødsfjellet og mot havneparti. Solrikt beliggende.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16366913371, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 22.01.2025: 15 636 704

Andel av saldo: 370 979

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

Flytemde rente DNB

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Borettslaget har utarbeidet vedtekter og ordensregler som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er jmf ordensreglene punkt 2 tillatt med dyrehold i begrenset omfang. Det er tillatt med mindre hunder, innekatt og andre mindre kjæledyr, dersom dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Søknad sendes styret for godkjenning. Se vedlagte ordensregler for mer detaljert informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 711 i Halden kommune. Andelsnr. 25 i Stangeløkka 1 B/I med orgnr. 948451654

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslaget eiendom er det ikke tinglyst heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for 4 boligblokker datert 7/2-1953.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

Planløsning stemmer med godkjente tegninger.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger sentrumsplan med formål bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

370 978 (Andel av fellesgjeld)

2 370 978 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 372 328 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 380 228 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 383 028 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18292,-. Utleggene omfatter foto, eierskiftegebyr, opplysninger fra forretningsfører, sikringsdokument og servitutter.

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

Oppdragsansvarlig

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

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

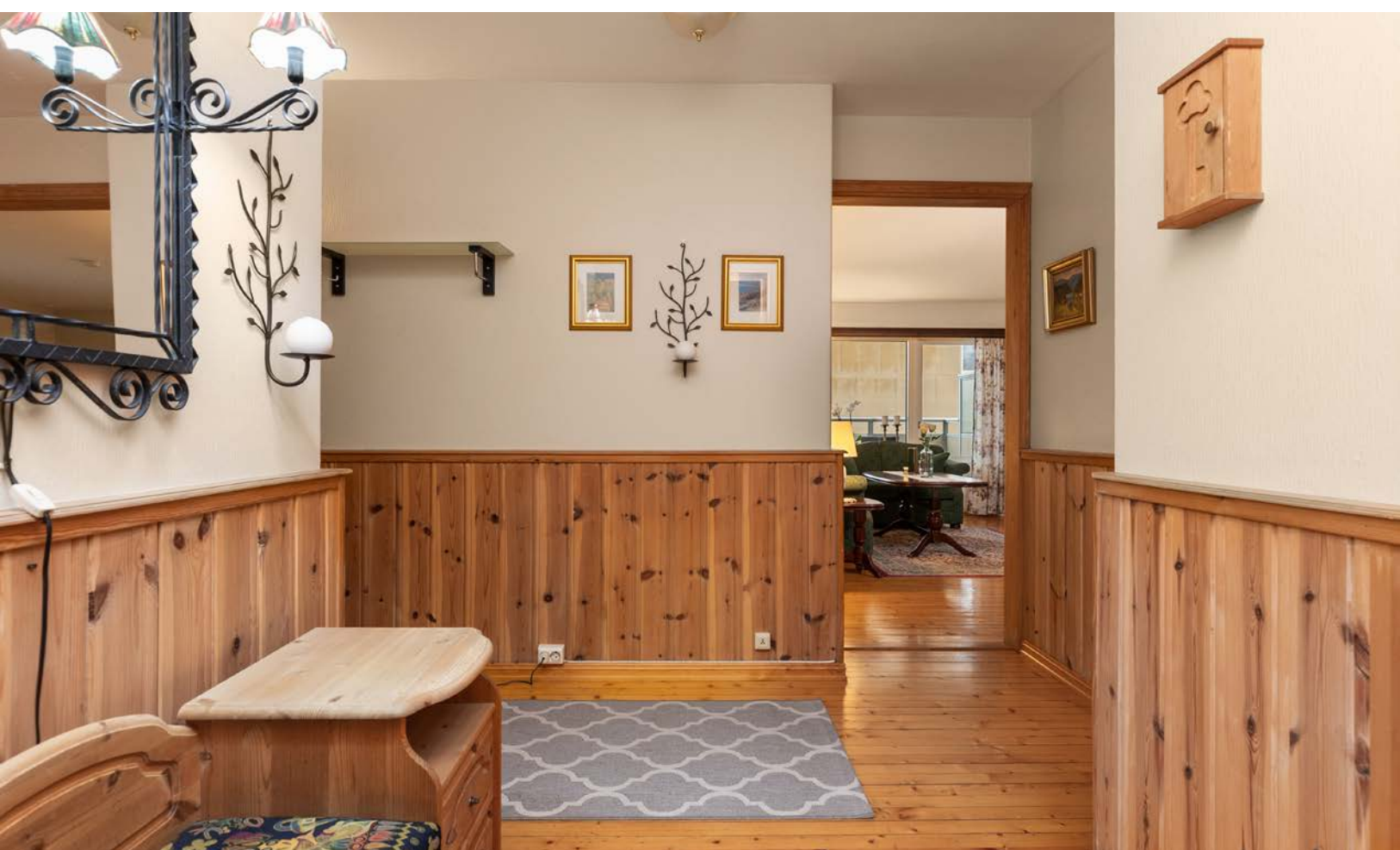
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.02.2025

















Vedlegg





FOTO
etetera

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



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stangeløkkveien 6, 1778 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 66, bnr. 711
-  # Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 13324-1558

Referansenummer: PY6578

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet som ligger i 1 etasje med adkomst via felles trappegang.
Bærende konstruksjoner i vegger og etasjeskiller er utført med betong, taket er utført med trekonstruksjon.
Bygningen er oppført i 1952 og er vedlikeholdt og modernisert gjennom årene.

2023. Etablert nytt felles avfallsanlegg og etablert utvendig adkomst til kjeller og sykkelparkering, drenering ble byttet i forbindelse med dette arbeidet.
2023. Fjernet de gamle garasjene og opparbeidet 25 parkeringsplasser. 4 stk elbil plasser åpnet i 2023.
2019. Radonmåling i alle blokkene utført. Rens av avløpssystem og ventilasjon.
2018. Slukkeapparater og røykvarslere til alle leiligheter.
2017. Nye vinduer og ytterdører i hele bygningen, alle blokker.
2016. Porttelefon montert.
2015. Kontroll av takrenner, nedløp, takstein og undertak.
2008. Installert jordvarme anlegg og malt felles trapperom.
2007. Nye bad inkludert el anlegg og vann/avløp, varmtvannsberedere. Nye eltavler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmen som med lakkert aluminiumskledning utvendig.
Dør mot felles trapperom har malt slett dørbord og malte karmen.
Døren har brannklasse B30 og lydklasse Rw38 dB, ukjent alder.
Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig.
Balkong har impregnerte gulvbord, rekkverk er utført med stål og sementbaserte plater.
Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tregulv på stue og entre, belegg på soverommene og kjøkken.
På vegger er det generelt malt tapet og tapet på puss, enkelte vegger er oppført i bindingsverk og plater. Det er brystningspanel på vegger i entre.
Himlinger på alle rom unntatt bad er utført med malt betong.
Etasjeskiller er utført med betongdekker.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige dører har furu dørbord og karmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

I følge opplysninger er badet renoveret ca 2009-10, opplyst på befaringen av naboer. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997 til 2010.
Det er fliser på vegger og panel i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er mindre enn 1:100 målt fra gulv ved døren. Det er ikke mulig å se om

det er tilfredsstillende oppkant under døren.

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Badet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg, felles avtrekk for flere leiligheter.

Tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, konstruksjoner er i betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det medfølger ikke hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.

Synlige avløpsrør er i plast, røranlegg utenfor andelen er ikke vurdert.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Det er installert jordvarme anlegg, kostnad for oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal i kjeller, berederen er på ca 200 liter, 2006 modell.

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automater. Anlegget har felles overspenningsvern på 63A, lokale kurser, 1 stk 20A, 1 stk 16A og 5 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarsler i stue, slukkeapparat ble ikke funnet i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

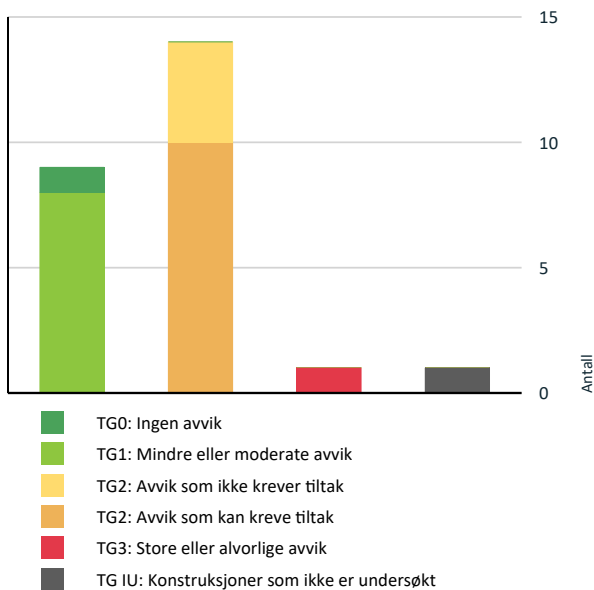
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

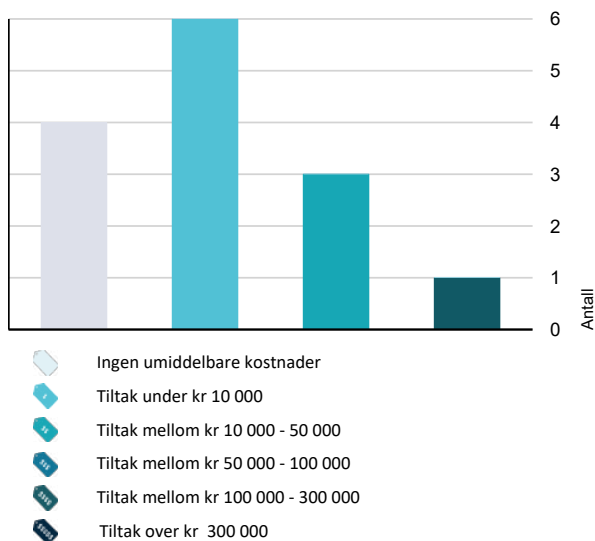
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert utvendig bod og tilhørende altan, vinduer og ytterdører.
Øvrige bygningsdeler utvendig samt felles tekniske anlegg er ikke vurdert tilstand på.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > 1Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Oppgitt i boliginfo fra
forretningsfører.

Standard

Normal standard for byggeåret, noe modernisert med nye vinduer og isolerte fasader.

Vedlikehold

Bygningen og andelen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Vinduer, ytterdør og balkongdør byttet
2016	Modernisering	Montert port telefon
2007	Modernisering	Bad renoveret i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmen som med lakkert aluminiumskledning utvendig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Dør mot felles trapperom har malt slett dørbord og malte karmen. Døren har brannklasse B30 og lydklasse Rw38 dB, montert 2017.
Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig, montert 2017.

Årstall: 2017

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong har impregnerte gulvbord, rekkverk er utført med stål og sementbaserte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Gulvbord er noe slitt og har behov for rengjøring og overflatebehandling.
Plater på rekkverk er skitne og har behov for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rengjøring og overflatebehandling må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Noe sprekker i gulvbord.

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen, men det er planer for fremtidig vedlikehold.

INNVENDIG

1 TG 3 Overflater

Det er tregulv på stue og entre, belegg på soverommene og kjøkken.

På vegger er det generelt malt tapet og tapet på puss, enkelte vegger er oppført i bindingsverk og plater. Det er brystningspanel på vegger i entre. Himlinger på alle rom unntatt bad er utført med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tapet spesielt på det minste soverommet er i dårlig stand og må byttes, det er også noe merker og sår i tapet og gulvbelegg og det må påregnes oppussing av de fleste overflater.

Konsekvens/tiltak

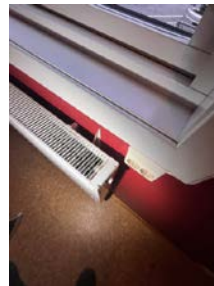
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Løst tapet på soverom



Skade på tapet på kjøkken



Slitte vindusforinger i stue



Plassbygget skap i dårlig stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue, entre og på det minste soverommet målt til 20mm i hele rommet.

Planavvik på kjøkken målt til 29mm i hele rommet.

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.

Kostnad for oppretting er ikke vurdert.

Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2019, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på at måleresultat er under tiltaksgrense.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører har furu dørblad og karmner.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør til det minste soverommet tar i karmen.
Normale bruksmerker på dører og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres og noe overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1ETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger er badet renoveret ca 2007, opplyst i årsberetning. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997 til 2010.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er enkelte fliser med hulrom/bom på vegger. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rommet fungerer med avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er mindre enn 1:100 målt fra gulv ved døren. Det er ikke mulig å se om det er tilfredsstillende oppkant under døren.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er løse flisfuger og det er en flis med sprekk og flisoverflatene er noe ujevne.

Fall til sluket er kun 10mm målt fra gulv ved døren, men det er fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppkant under terskel som er vannrett.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk. Kostand for utbedring av fuger medtatt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ulik høyde på fliser



Løse fuger



Sprekk i flis



Vann kan renne under dusjvegg til sluk

1ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Løse fliser og fuger på gulvet kan indikere at det kan være skade også på membran/tettesjiktet uten at dette er noe selvfølge. Oppbrett på rørgjennomføring i gulv for avløp vaskemaskin er for lav.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnad for dusjkabinett og utbedring av oppbrett rundt rør for avløp vaskemaskin er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlig mansjett



Membran på rørgjennomføring i gulvet



Membran oppbrett for avløp vaskemaskin.

1ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Manglende dreinsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Skapskroget har noe fuktsvelling og en skade.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres drenering for den innebygde vannsisternen for å lukke avviket. Dokumentasjon på hvordan dette er oppbygget bør innhentes om dette finnes tilgjengelig.

Skade på skapskroget har kun kosmetisk betydning, det er ikke behov for strakstiltak, annet enn lokal utbedring med sliping og maling av skroget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling og skade på skapskrog



Ingen synlig drenering for den innebygde vannsisternen

Tilstandsrapport

1ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg, felles avtrekk for flere leiligheter.
Tilluft under dør.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

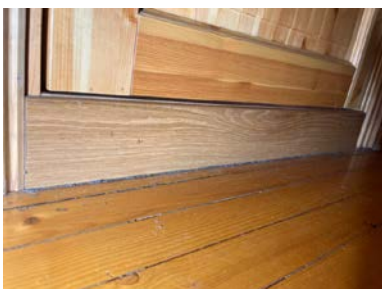
Spalte under dør er noe liten, dette medfører at ventileringen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spalte under døren bør lages større.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luftespalte under døren



Avtrekkventil

1ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, konstruksjoner er i betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

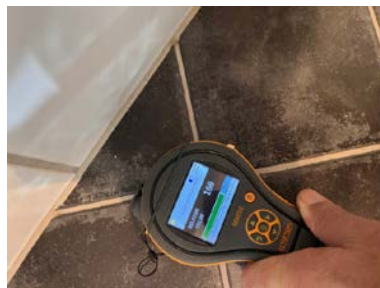
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



Ved sluket



På gulv inntil vegg



På vegg under blandebatteri ved gulv



På vegg ved blandebatteri

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det medfølger ikke hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling og skade på benkeplaten og en liten skade på skapskrog på overskap. For øvrig noe bruks slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Benkeplater må byttes og fronter pusses og lakeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



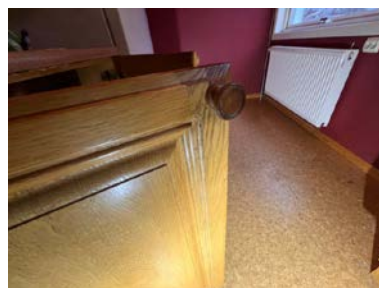
Skade på benkeplate



Skade på skrog



Fuktsvelling benkeplate



Bruks slitasje på fronter.

1ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler noe på betjeningspanelet på viften.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Deler vil trolig være vanskelig å få tak i på grunn av alder, viften må påregnes byttet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler en del på betjeningspanel

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.

Tilstandsrapport



Stoppekraner i skap



Kursoversikt



Drenering fra skap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast, røranlegg utenfor andelen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må avklares med borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme anlegg med elkjele i 2008, kostnad for oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal i kjeller, berederen er på ca 200 liter, 2006 modell.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Boligen oppvarmes med vannbåren varme til radiatorer.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automater. Anlegget har felles overspenningsvern på 63A, lokale kurser, 1 stk 20A, 1 stk 16A og 5 stk 10A kurser.

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.

Det er ikke oppgitt noe informasjon om alder på anlegget, det meste av anlegget ser ut for å være fornyet, men det er ikke fremvist noen informasjon om dette.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av badet, det er ikke fremvist samsvarserklæring.

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

Nei Anlegget ble kontrollert av DLE 25.3.2009 uten anmerkninger.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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

Tilstandsrapport

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?

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er installert røykvarsler i stue.

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i et område der terrenget skråer lett mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen, risikoen for dette er meget liten.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

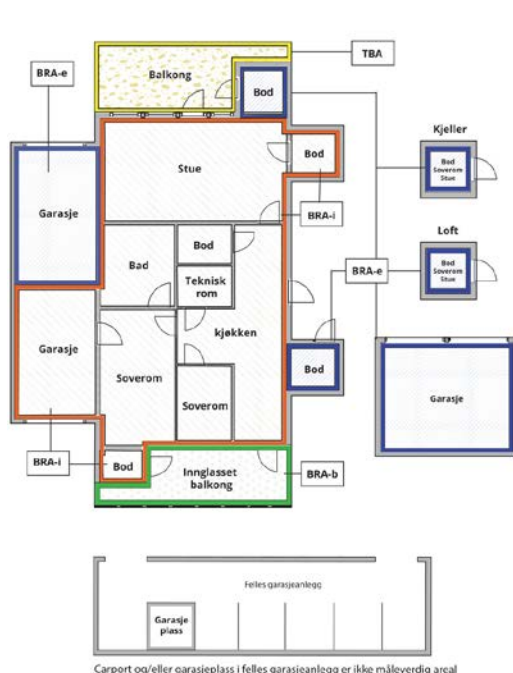
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1Etasje	68	6		74	6
SUM	68	6			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue	Bod i kjeller	

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boenheten som disponeres av andelen, fikk ikke avklart om den boden jeg målte i var den som tilhører andelen, det kan derfor være noe arealavvik på grunn av dette.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

I tillegg er det fellesarealer i kjelleretasjen med blant annet vaskerom og rom for sykkelparkering, disse er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer med godkjente tegninger.

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, dagslyflate 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)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	711		0	1137 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stangeløkkveien 6

Hjemmelshaver

Stangeløkka 1 B/l

Kommentar

Borettslaget eier også tomtene med gnr 66 og bruksnr 705-706 og 712. Totalt areal på tomtene utgjør 5343,7m²

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/STANGELØKKA 1 B/L	948451654	H0103	Halden boligbyggelag	Martinsen Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	2 900	69 932 31.12.2022	370 978 22.01.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	4 400
Omløpsmidler:		3 078 004 Samlet innskuddskapital:	115 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	86 554 Langsiktig gjeld (+):	+ 16 123 242
Disponible midler:		2 991 450 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	16 238 842

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i 1. etasje med sydvendt balkong.
Meget sentral beliggenhet litt nordvest for sentrum, med gangavstand til Halden sentrum og til Høyskolesenteret på Remmen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan for Halden 2017-2029

Om tomten

Tomten er felles og er pent opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser.
Terrenget skrå lett mot sydvest.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
512 986	2013	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81562303			

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Inkludert i felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	21.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Boligopplysninger	22.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	05.06.1952		Gjennomgått	16	Nei
Vedtekter	14.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Årsberetning/regnskap	15.02.2024		Gjennomgått	18	Nei
Ferdigattest	07.02.1953		Gjennomgått	1	Nei
Elvia	23.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Sentrumsplan/regulering			Gjennomgått		Nei
Område analyse	13.01.2025		Gjennomgått	3	Nei

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 brukeren 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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PY6578>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250006	
Selger 1 navn	
Monica Løwegreen	
Gateadresse	
Stangeløkkveien 6	
Poststed	Postnr
HALDEN	1778
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Berit Martinsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ML

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Løwengreen	ced5a0ec5456cc2e40f7667 63791edf8cb50d488	21.01.2025 20:08:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250006

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

Nabolagsprofil

Stangeløkkveien 6 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Park Hotell 3 min
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.3 km

Halden stasjon 21 min
Linje RE20 1.5 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 18 min
241 elever, 15 klasser 1.3 km

Låby skole (1-7 kl.) 23 min
278 elever, 14 klasser 1.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 25 min
407 elever, 20 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min
362 elever, 15 klasser 0.8 km

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

Halden vgs - avd. Porsnes 20 min
1200 elever, 61 klasser 1.4 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 12 min

St. Joseft Halden 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

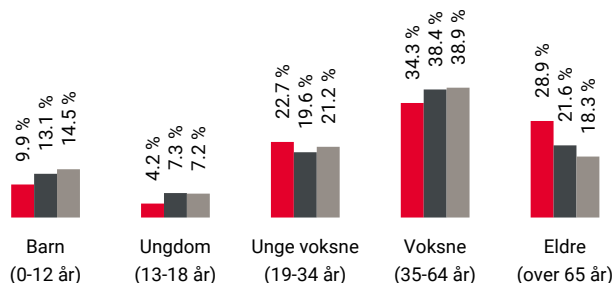
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stangeløkk barnehage (0-5 år) 3 min
74 barn 0.3 km

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 7 min
74 barn 0.5 km

Høvleriet barnehage (0-5 år) 13 min
95 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 11 min
PostNord 0.8 km

Rema 1000 Høvleriet 12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



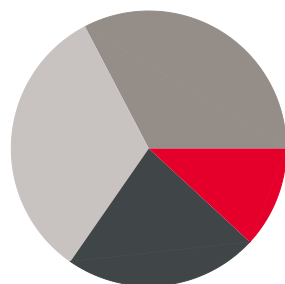
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Rødsberg ungdomsskole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km	
	Os skole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	SKY Fitness Halden	15 min	🚶
	Nivå Trening	15 min	🚶

Boligmasse



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

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

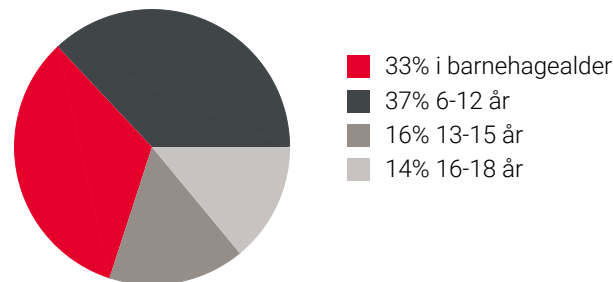
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	15 min	🚶
	Vitusapotek Høvleriet	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

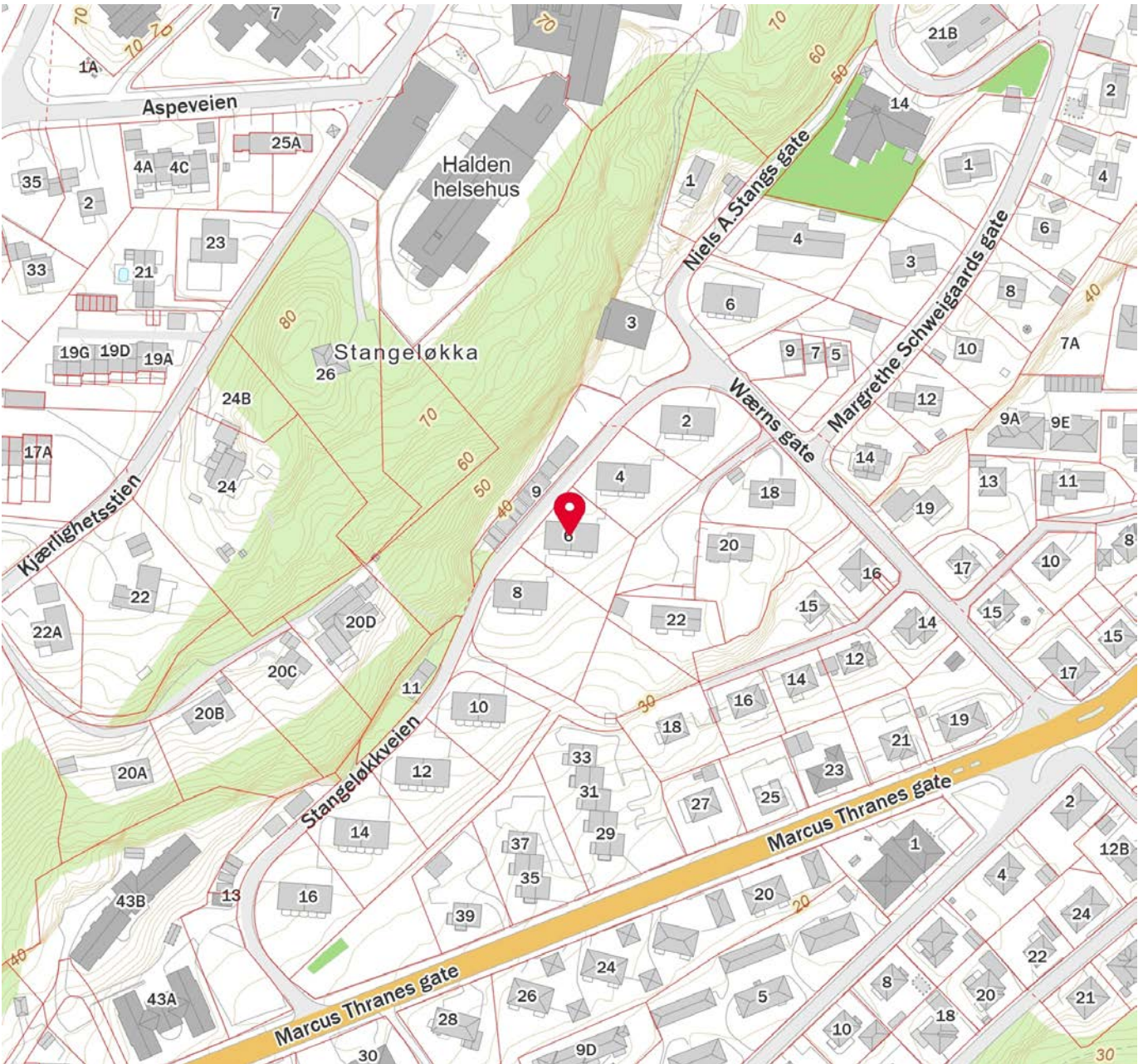
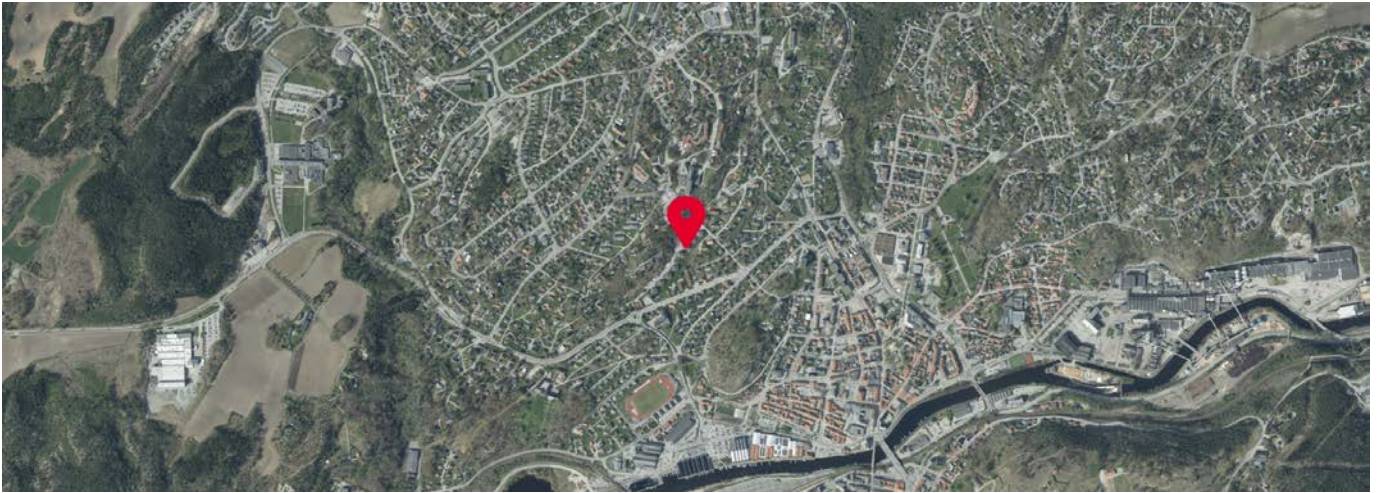
- Banken/Rød
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 23. januar 2025 13:21
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Stangeløkkveien 6 (1101250006) (gjelder saksnummer 5445603)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Berit Martinsen, Stangeløkkveien 6, 1778 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.03.2009.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

21. januar 2025 kl. 14:21 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER OM ANDELSLEILIGHET VED SALG

Borettslag:	Stangeløkka I
Organisasjonsnr.	948 451 654
Byggeår:	1952
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto nr. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Kontakt styreleder for info.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap og budsjett
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,- ink. mva eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,- ink. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 22.01.25 Side 1 av 2

Stangeljokka I borettslag	V ³ r ref.:	14/25	Fjdselsdato eier:	22.12.1945
Stangeljokkveien 6	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Berit Martinsen		
Organisasjonsnr: 948 451 654	Andelsnr:	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 696

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 467
	Renter	1 742
	Avdrag	996
Tilleggsytelser:	Renhold	130
	Brenselkostnad I	1 242
	Kabel TV Komplet	119

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres 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 frste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	370 978	Gjeld siste ³ rsoppg.:	382 458
Klient ajourf. l ³ n:	16 123 242,09	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	16 123 242

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366913371, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 22.01.2025: 15 636 704

Andel av saldo: 370 979

Frste termin/frste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

Flytemde rente DNB

Flytende rente DNB

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eva Bjrmdal

Adresse: Stangeljokkveien 4

Postnr/-sted: 1778 HALDEN

Telefon: Mob.: 91380130

E-post: eva.b.e@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.01.2025

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

6: Ligning - 2022

Annen formue:	65 932	Gjeld:	335 338	Andre inntekter:	791
		Utgifter:	8 654		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 900
Andelsnr: 25		Partialobligasjonsnr: 25	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1952

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 22.01.25 Side 2 av 2

Stangeljokka I borettslag	V ³ r ref.:	14/25	Fjdselsdato eier:	22.12.1945
Stangeljokkveien 6	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Berit Martinsen		
Organisasjonsnr:	948 451 654			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 66/705, 66/706, 66/711, 66/712

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5343.7

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81562303

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.1952	Fjrste innflytting:	15.03.1952	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	J ordvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	J a	Antall rom:	3	BRA	65.5
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		

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

Fasiliteter:

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

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

Annen informasjon:

I samsvar med NBBL retningslinjer

ORDENSVEDTEKTER FOR STANGELØKKA I BORETTSLAG

1 RO OG ORDEN

Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700 I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager mellom kl 07.00 - 22.00
 - På søndag og helligdager bør det unngås, men ved naboers samtykke kan det tillates.
- Det skal være ro mellom kl 23.00 - 07.00.

Innvendig vedlikehold/reparasjoner skal andelhaber selv betale, også vinduskarmer og dører.

2 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i begrenset omfang. Det er tillatt med mindre hunder, inne katt og andre mindre kjæledyr, dersom dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Når disse dyrene beveger seg ute på borettslagets fellesområde, skal så vel hunder som katter holdes i bånd, og avføring skal plukkes opp.

Søknad sendes styret for godkjenning.

3 BRUK AV VERANDAER / ALTANER

Banking, risting av matter/tepper er ikke tillatt fra 2. etasje og oppover.

Markiser skal ha samme farge og type som borettslaget har bestemt.

Foring av dyr og fugler er ikke tillatt.

Grilling er kun tillatt med gass- og elektrisitet så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

4 BRUK AV FELLESROM OG AREALER.

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Ting skal merkes med eiers navn, som settes i hobbyrom i blokk nr. 4 og nr. 6. Dette er ikke ment å være lagerrom over lengre tid for møbler, hvitevarer etc. som ikke er i bruk.

Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler og lignende.
Trappevask foretas en gang i uken av vaskefirma.

Bruken av fellesvaskeriet skal skje i henhold til oppslag i vaskekjelleren. Søn- og helligdager etter kl. 13.00.

STOPPEKRAN FOR VANNTILFØRSEL - HOVEDKRANA FOR HELE HUSET ER I KJELLERGANGEN. SE MERKINGEN.

5 UTEAREAL GÅRDSPLASS

Bilparkering henvises til oppmerkede plasser.
Stopp for av- og pålasting utenfor inngangene er kun tillatt dersom annen trafikk ikke hindres. (med tanke på ambulanse).

Vaktmestertjenesten har ansvar for snømåking og strøing foran inngangene og fellesarealet.

Ballspill henvises til det nedre området.

6 AVFALLSHÅNDTERING

Kommunens regler for kildesortering gjelder også her og skal følges.
Restavfall og husholdningsavfall kastes i avfallsdunkene. Viktig å knyte igjen posene og husk også på å trykke ned søppelposene slik at ikke lokket spriker (pga fugler)
Papir, papp, plastikk, glass og bokser legges i beholdere i kjeller. Annet avfall må beboerne selv frakte vekk fra borettslaget.

7 BRUDD PÅ ORDENSVEDTEKTENE

Brudd på ordensreglementet kan føre til skriftlig advarsel og videre sanksjoner for eksempel tvangssalg

8 ENDRING AV ORDENSVEDTEKTENE

Styret har selv myndighet til å endre ordensvedtektene ihht Lov om Borettslag.
Regler som er vedtatt på generalforsamlingen, kan bare endres i generalforsamlingen.

Vedtekter

for Stangeløkka I borettslag org nr 948 451 654
tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 12. august 1986, endret den 07. april 2005, endret 05.04.18,
sist endret 14.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Stangeløkka I Borettslag rett til å eie inntil 2,5% 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider og ved oppslag i borettslaget .

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stangeløkka I borettslag torsdag 16.03.2023 kl. 19:00 - Gamle Meieriet (over Felleskjøpet).

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 28.02.23

Antall fremmøtte: 9 personer pluss Anne Wahlstrøm

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 11 stemmer.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Linn Andersen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2022

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 42 440,-

Honorar til sekretær kr: 17 700,-

Honorar styremedlem kr: 5 980,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for 2 år: Cathrine Heen Mellevold

Styremedlem Tor Larsen ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Øyvind Bergh

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Annett Svendsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Tor Larsen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne saker.

Vedtak:

Møtet avsluttet kl: 19.40

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Undertegner: Linn Andersen (sign.)

Årsmelding for 2023 Stangeløkka I borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Stangeløkka I borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 44 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Eva Bjørndal, Stangeløkkveien 4
Styremedlem, Tor Larsen, Stangeløkkveien 4
Styremedlem, Cathrine Heen Mellevold, Stangeløkkveien 2
Varamedlem, Øivind Bergh, Stangeløkkveien 8

Møtevirksomhet:

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

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av 2367,-

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Styret har mottatt en søknad om hundehold. Søknad godkjent.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med følgende foretak;
PROSERVE - vaktmestertjenester

Sørli Renhold - trappevask.

Caverion - ventilasjon.

Eliseberg elektro - kontroll av elanlegg

F.Jørgensen AS - kontroll av elkjele til fyringsanlegget

HABO - HMS

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 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Styret har stort sett konsentrert seg om de pågående arbeidene på utearealet. Det er drenert rundt alle 4 blokkene. Planering, asfaltering samt oppmerking av p-plasser ved blokkene skal ferdigstilles våren 2024.

Garasjeanlegget er revet og erstattet med 25 nye oppmerkede parkeringsplasser. Det er i første omgang satt opp 4 nye ladepunkter til elbil. Alle nye p-plasser har opplegg til elleder. Avfallsanlegg er nedgravd på den nye p-plassen.

Nye trappenedganger utvendig og inngangsdør til oppbevaringsrom for sykler etc. i nummer 4, 6 og 8 skal ferdigstilles våren 2024

Styret legger frem forslag til revidering av ordensvedtektene og sendes til behandling på GF i mars 2024.

Saker under arbeid og planlegging:

Planlegger:

kontroll av tak på alle 4 blokkene inkl takvinduer - 2024

vask av fasadene

vask og maling av kjellerlokalene

vask og maling av vegger og tak i trapperommene

Arbeidene over er lagt inn i langtidsplanene fram til 2028.

Mer info om dette kommer etter hvert.

Ingen større oppgraderinger på agendaen før 2028-30 (Mulig tak skifte)

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Nye bad i alle leiligheter, varmtvannsberedere og el- anlegg (nye tavler) 2007

Installert jordvarmeanlegg ,samt malt trapperom i fellesarealet 2008.

Kjøp av festetomt 2012

Takrenner og nedløp, gjennomgang av takstein og undertak 2015

Porttelefoner 2016

Nye vinduer og dører i alle leiligheter, samt hoveddør i trapperom og kjellervinduer 2017.

Rens av avløpssystem og ventilasjon, i alle leiligheter og fellesarealer (Powerclean) 2019

Brannslukningsapparater og røykvarslere til alle leiligheter og fellesarealer 2018

Radonmåling i alle blokkene 2019

Drenering rundt alle blokker 2023.

Garasjeanlegg fjernet og 25 nye p-plasser opparbeidet med ladeklart anlegg til elbil. (4 el - plasser) åpnet i 2023.

Gravd nedgang/ Inngang (fra utsiden) til fellesrom kjeller i 4-6-8.

Gravd ned nytt avfallsanlegg (glass, papp/papir og restavfall)2023.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret jobber for å holde borettslaget oppgradert og Hms står på agendaen

Borettslaget skal være et trygt, godt og trivelig sted å bo .

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 594 160	2 594 000	2 470 752	2 853 400
Inntekt kabel-TV		62 832	62 800	62 832	62 800
Vasketillegg fellesareal		68 640	68 600	68 640	68 600
Varmt vann, brensel og strøminnt.		561 216	497 400	315 720	561 000
Sum inntekter		3 286 848	3 222 800	2 917 944	3 545 800
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	10 166	21 300	16 288	21 600
Styrehonorar	2	72 100	70 000	70 000	72 100
Avskrivninger	10	18 891	0	11 687	7 800
Energi, strøm, olje, gass		439 997	504 000	402 387	530 000
Eiendomsskatt		98 088	83 000	82 312	99 000
Renhold byrå		60 000	65 200	58 500	69 100
Inventar		0	12 000	0	12 000
Vedlikehold	4	50 102	93 000	39 330	98 600
Servicekontrakter, HMS, Brann		29 562	22 000	28 201	23 300
Vaktmestertjenester		136 910	145 800	131 824	146 300
Periodisk vedlikehold	5	2 427 762	1 110 000	17 279	240 000
Revisjonshonorar	3	5 860	6 500	5 571	6 900
Forretningsførerhonorar		132 642	132 700	127 542	140 700
Andre tjenester		0	0	6 750	0
Kontorrekv, telefon, porto		6 248	6 500	4 888	6 500
TV bredbånd		263 228	247 600	237 514	274 600
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		9 154	8 000	9 154	9 000
Forsikring		88 018	93 300	78 777	107 300
Kurs		5 590	7 000	8 240	7 000
Kommunale avgifter	6	532 318	506 000	459 740	649 200
Bankgebyrer		3 150	3 000	2 979	3 000
Andre kostnader	7	5 895	10 000	4 154	11 000
Sum driftskostnader		4 395 681	3 146 900	1 803 116	2 535 000
Driftsresultat		-1 108 833	75 900	1 114 828	1 010 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		8 125	0	7 906	0
Renteinntekter		129 646	300	33 352	700
Rentekostnad		716 061	561 300	364 669	915 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-578 290	-561 000	-323 412	-914 300
Årsresultat		-1 687 123	-485 100	791 416	96 500
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-1 687 123	0	791 416	0
Sum disponering		-1 687 123	0	791 416	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	603 710	603 710
Bygninger	9	9 906 027	9 906 027
Garasjer	9	4 500	4 500
Ladestasjon	10	108 057	0
Andre driftsmidler	10	23 375	35 063
Sum varige driftsmidler		10 645 670	10 549 300
Sum anleggsmidler		10 645 670	10 549 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 393	31 950
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	126 457
Sum fordringer		24 393	158 407
Bankinnskudd og kontanter			
Konto for skattetrekk	12	0	450
Innestående på driftskonto		3 053 612	2 658 922
Sum bankinnskudd og kontanter		3 053 612	2 659 372
Sum omløpsmidler		3 078 004	2 817 779
SUM EIENDELER		13 723 674	13 367 079

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 606 122	-919 000
Sum opptjent egenkapital		-2 606 122	-919 000
Sum egenkapital		-2 601 722	-914 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	16 123 242	14 134 051
Borettsinnskudd	14	115 600	115 600
Sum langsiktig gjeld		16 238 842	14 249 651
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 619
Leverandørgjeld		86 554	23 540
Skyldig off. myndigheter		0	1 155
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	713
Sum kortsiktig gjeld		86 554	32 027
Sum gjeld		16 325 396	14 281 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 723 674	13 367 079
Pantestillelser		10 514 237	10 514 237

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	2 785 752	2 708 283
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 687 123	791 416
Tilbakeført avskrivninger	18 891	11 687
Påkostninger	-115 261	0
Opptak lån	2 533 955	0
Avdrag lån	-544 764	-725 636
B. Årets endringer disponible midler	205 699	77 468
C. Disponible midler UB	2 991 450	2 785 752
Omløpsmidler	3 078 004	2 817 779
Kortsiktig gjeld	86 554	32 027
Disponible midler	2 991 450	2 785 752

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Lønn	0	5 000
Opptjente feriepenger	0	625
Arbeidsgiveravgift	10 166	10 575
Arb g avg av ferielønn	0	88
Sum	10 166	16 288

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn vedlikehold og styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	72 100	70 000
Sum	72 100	70 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	5 860	5 571
Sum	5 860	5 571

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 032	39 330
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 070	0
Sum	50 102	39 330

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 427 762	17 279
Sum	2 427 762	17 279

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.

Periodisk vedlikehold har bestått av:

Montering av vannmålere kr 38 000,- Drenering kr 850 000,- Opparbeidelse av parkeringsplass, nye trapper, kjeller nedganger kr 1 540 000,-

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

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

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	3 528	4 153
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 367	0
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	0	1
Sum	5 895	4 154

Note 8 - Tomt

	Tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	546 359	57 351
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	546 359	57 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	546 359	57 351
Anskaffelsesår :	2012	2017
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Påkostning Bygning	Bad og jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 720 150	2 450 000	5 740 377
Anskaffelsesår :	1952	1987	2008
Antatt levetid i år :			

Note 10 - Andre driftsmidler

	Flaggstang	Porttelefon	Ladestasjon	Stålbøyer	Ny porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 500	147 383	0	25 838	116 875
Årets tilgang :	0	0	115 261	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 500	147 383	115 261	25 838	116 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 500	147 383	7 204	25 838	93 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	108 057	0	23 376
Årets avskrivninger :	0	0	7 204	0	11 687
Anskaffelsesår :	2007	2007	2023	2008	2015
Antatt levetid i år :	10	10	8	10	10

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 enkelteleigheter 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 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	0	450
Sum	0	450

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nye vinduer og dører	Ballkonger, fasader, rør og bad	Skiftet kulvertrør 2011 og kjøp av tomt 2012	Rehab uteområder og bygning
Lånenummer:	12134411072	12133824098	12125007102	16366913371
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2013	2023
Rentesats:	4,30 %	4,30 %	4,30 %	5,45 %
Beregnet innfridd:	19.04.2023	19.04.2023	19.04.2023	31.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	14 102 538	1 000 000	16 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 079 473	10 810 996	243 582	0
Avdrag i perioden:	3 079 473	10 810 996	243 582	376 758
Opptak i perioden:	0	0	0	16 500 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	16 123 242

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	115 600	115 600
Sum	115 600	115 600

Resultat og balanse med noter for Stangeløkka I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stangeløkka I borettslag

Styreleder	Eva Bjørndal (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Cathrine Heen Mellevold (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Tor Larsen (sign.)	13.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stangeløkka I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stangeløkka I Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 Dokumentmøkket: HN43E-3UJWP-JYCEE-LIKI2-JF46N-LWKKWI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet signert med "Penneo" sikrer dokumentets integritet. De tilknyttede parter og dokumentet er registrert i Penneo's signaturliste.

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

Ole Anders Stenerud Gjestebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-15 14:53:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HN43E-30JWP-JYCEE-LIKIZ-JF46N-LWKWI

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

I samsvar med NBBL retningslinjer

ORDENSVEDTEKTER FOR STANGELØKKA 1 BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, smelles i ytterdører mm som forstyrrer natteroen.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23,00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

-Hverdager mellom kl. 07.00 -22.00

-På søndager og helligdager skal det unngås, men ved naboers samtykke kan det tillates.

Det skal være ro mellom kl.22.00-07.00

Alt innvendig vedlikehold/reparasjoner skal andelshaver selv betale inkludert vindusbrett, dører, gulv på balkong mm.

2. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i begrenset omfang. Det er tillatt med hunder, innekatt og andre mindre kjæledyr, dersom dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Når dyrene beveger seg ute på borettslagets fellesområde, skal så vel hunder som katter holdes i bånd, og avføring skal plukkes opp. Søknad skal sendes styret for godkjenning.

3. BRUK AV BALKONGER

Banking, risting av matter/tepper fra balkongen er ikke tillatt fra 2 etasje og oppover.

Markiser bør matche øvrige markiser i borettslaget. Kontakt styret for avklaring.

Foring av dyr og fugler er ikke tillatt.

Grilling er kun tillatt med gass- og elektrisitet og skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

4. BRUK AV FELLESROM OG FELLESAREALER I BLOKKA

Lagring av møbler og hvitevarer o.l. i fellesrom i kjelleren er ikke tillatt.

Lagring av bildekk og sykler er tillatt. Eiendelene skal merkes med eiers navn.

Annet mindre sportsutstyr skal fortrinnsvis lagres i egen bod.

NB! På grunn av brann- og eksplosjonsfare er det ikke tillatt å lade eller oppbevare batterier til elsykkel eller sparkesykkel i fellesrom. Av samme grunn er det ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i fellesrom eller bod i kjeller. Gassbeholdere skal oppbevares ute på egen balkong.

Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av eiendeler. Trappevask foretas en gang i uken av vaskefirma og dørmatter skal fjernes fra trapperommet kvelden i forveien slik at det er lettere å vaske.

Bruken av fellesvaskeri skal skje i henhold til oppslag i vaskekjelleren.

NB! Stoppekran/hovedkran for vanntilførsel for hele huset er i kjellergangen. se merking

5. PARKERING

Bilparkering henvises til oppmerkede plasser, maks 2 biler pr husstand.

Ingen beboere har fasteplasser. Uregistrerte biler er ikke tillatt på parkeringsplassen.

NB! Parkering under soveromsvinduer ut mot Stangeløkkeveien er ikke tillatt pga av brannfare.

6. AVFALLSHÅNTERING

Kommunens regler for kildesortering gjelder og skal følges.

Avfallsbeholdere har sortering for papp og papir, glass og metall, restavfall og matavfall.

Øvrig avfall må beboere selv levere til godkjent mottak.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på bakken rundt avfallsbeholderne dersom de er fulle.

7. BRUDD PÅ ORDENSVEDTEKTENE

Brudd på ordensreglementet kan føre til skriftlig advarsel og videre sanksjoner for eksempel tvangssalg.

8. ENDRING AV ORDENSVEDTEKTENE

Styret har selv myndighet til å endre ordensvedtektene iht. Lov om Borettslag.

Regler som er vedtatt på generalforsamlingen, kan bare endres av generalforsamlingen.

Ordensvedtekter for Stangeløkka 1 Borettslag 2015, revidert 14.mars 2024 på ordinær Generalforsamling.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stangeløkkveien 6
1778 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre