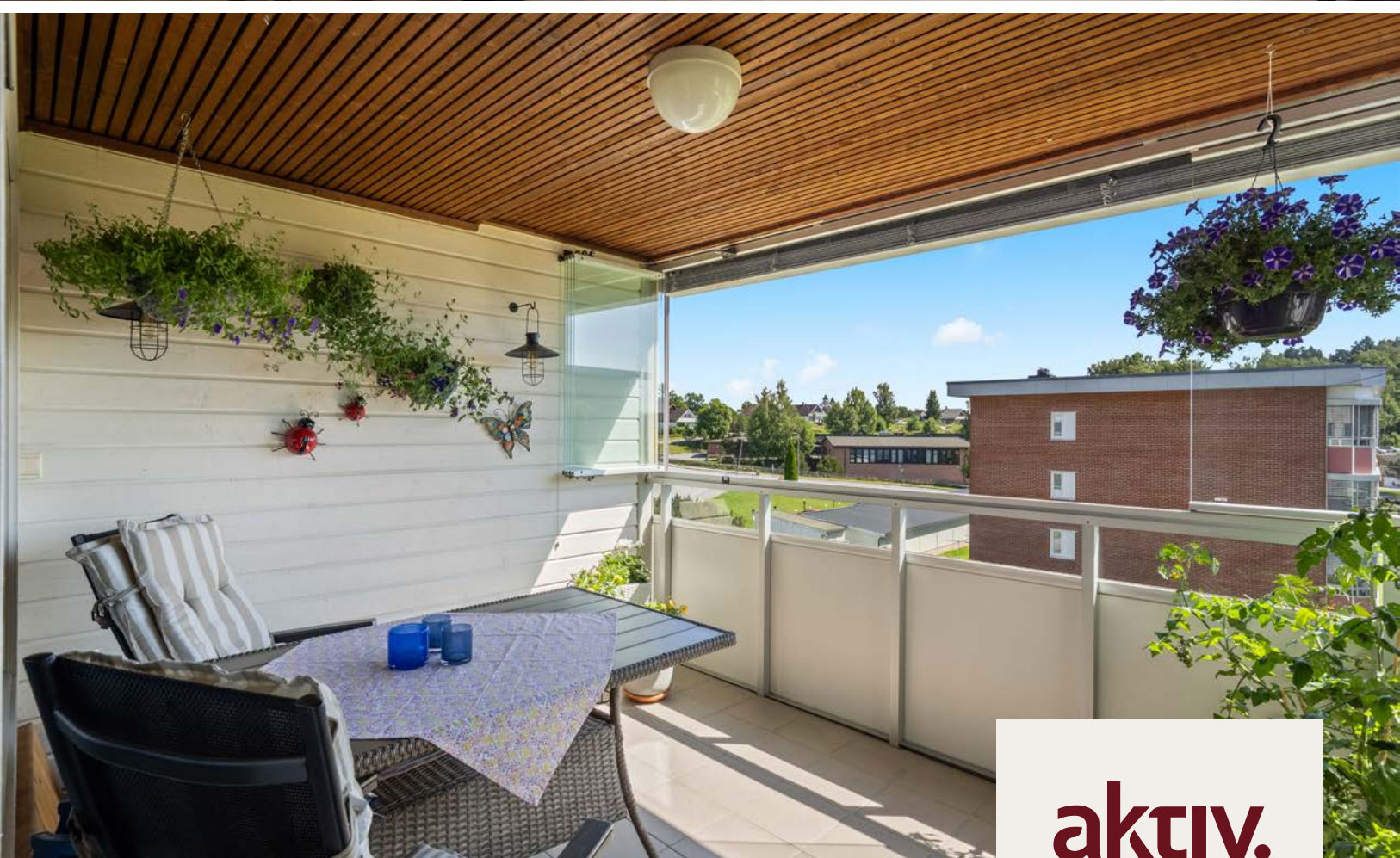




aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 465 809,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 457 199,-
Felleskostn.: Kr 8 218,-
Selger: Ingunn Merete Johansen
Odd Egil Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 85/100 kvm
Tomtstr.: 16632 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 138
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1101250007

Innbydende og praktisk 3-roms leilighet i 3. etasje - bad fra 2019 - innglasset veranda - Låby

Velkommen til Båstadlundveien 71B – en romslig 3-roms leilighet. Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til en innglasset balkong – som blir et hyggelig ekstra oppholdsrom. Leiligheten har bad, toalettrom og vaskerom som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019. I tillegg har boligen bod i leiligheten, en bod i leiligheten innredet som kontor, samt en kjellerbod.

Merk deg:

- Bad og rørstammer oppgradert i 2019.
- Lettstelt og arealeffektiv bolig med god planløsning.
- Lave kjøpsomkost. uten dok.avg.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et sentralt område med praktisk løsning i hjemmet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Vedtekter	58
Trivselsregler	66
Reguleringsplankart	93
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 85 m² Gang, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom, bod, kontor/
bod.

BRA-b: 11 m² Innglasset veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16632 m²

Tomtebeskrivelse

Meget stelt og godt opparbeidet fellestomt for borettslaget med parkerings- og garasjeområder, gressplener, gangstier og sitteområder.

Tomten er definert med rød støysone fra vei. Busstopp like på utsiden av borettslaget.

Beliggenhet

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i kort gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Bygningen har malt trevinduer med 2-lags glass utvedig alu.beslått. Slett inngangsdør med lyd/brannklassifisering. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater. Skyvefelt med glass over rekkverk.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.08.2016.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 11.08.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Skader på pakning til vindu på hovedsoverom.

Tiltak

- Skifte pakning på soveromsvindu. Det vil forhindre luftlekkasjer fra utettheter i pakningen mellom karm og ramme.

Innvendig - Overflater:

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, tapet, brystning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel.

TAK: Malte slette vegger.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrigt er oppussing utført i senere tid. Nytt laminatgulv i stue er fra 2021. Soveromsgulv er fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Sprekker i overgang vegg/tak på hovedsoverom, samt ufagmessige avslutning av tapet mot skyvedørsgarderobe og gerikt til innerdør. Merker i belegg i gang.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er målt 12mm retningsavvik i gang, stue og det minste soverommet.

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.

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig - Innvendige dører:

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte. Alle innerdører er skiftet i 2021. Heltre dør inntil boden i leiligheten, døren er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Dør til boden har en eldre standard.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utskiftning.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Vanskelig å åpne/stenge hovedstoppekran på varmt og kaldtvann.

Tiltak

- Få rørleggerfirma til å utbedre stoppekranene. Ikke mulig å stenge disse i dag med håndkraft.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i fellesskap. 32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2*16A/15A/3*10A med automatsikringer.

21. 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

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

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

Kommentar: Dette er ukjent for eiere.

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

Ukjent

Kommentar:Alt arbeid siden 2016 er utført elektrikerfirma iflg eier.

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

Ja

Kommentar:Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet som ble utført på bad, toalett og vaskerom i 2018.

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?

Ja

Kommentar:Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.08.2016. Ingen registrert pålegg om utbedringer.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten siden det ikke foreligger dokumentasjon på arbeid utført før 2016.

Våtrom - 3.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via FDV dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider.

Tiltak

- Innhent opplysninger om mulig.

3.etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt.

Tiltak

- Innhent opplysninger om mulig.

Kjøkken - 3.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredning er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Skade i bunn av front ved kum. Bruksslitasje og merker på benkeplate.

Tiltak

- Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer.

3.etasje > Kjøkken - Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kullfilter er ikke skiftet.

Tiltak

- Skifte ut kullfilteret. Manglende utskiftning medfører til redusert luktfjerning, samt opphoping av fett og partikler i kullfilteret.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradering av bad og rørstammer i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: PEAB.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Oppgradering av bad og rørstammer i regi av borettslaget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Svar: Ferdigattest datert 18.06.2019 foreligger.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er plassert ut maurboks i kjeller. Usikker om dette er fordi det er noe som er opplevd eller forebyggende.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vært oppservert skjeggkre i en av borettslagets blokker (Båstadlundveien 69).

Innhold

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og inneholder gang, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, 2 soverom og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda. I tillegg har leiligheten 2 boder, hvor den ene er innredet som kontor (ikke bruksendret).

I tillegg kommer bod i kjeller.

Standard

Gang:

Boligen har en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her møtes du av en praktisk og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk og fungerer som et naturlig knutepunkt mellom boligens ulike rom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter fra 2013 og laminert benkeplate. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt, noe som gir et pent og praktisk arbeidsområde. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger salget, uten noen form for garanti utover evt. resterende leverandørgaranti. (Kømfyr medfølger ikke). Ved vinduet er det plass til en hyggelig sittegruppe – perfekt for frokost.

Stue:

Stue og spisestue ligger i et åpent og romslig rom, malt i lyse farger som gir en behagelig og luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda – et ekstra oppholdsrom som kan nytes store deler av året.

Bad/toalett:

Badet ble oppgradert i 2019 i regi av borettslaget, inkludert utskifting av rørstammer. Rommet fremstår moderne med flislagte overflater – beige fliser på gulv og hvite på vegger – samt slett tak med innfelte spotter som gir god belysning. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap og høyskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Dusjen har innfellbare dører som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

I tillegg finnes et separat toalettrom, innredet med toalett, servant med skuffeløsning og speilskap – en funksjonell løsning.

Vaskerom:

Vaskerommet ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget, og fremstår som funksjonelt og velholdt. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger, og er innredet med opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Med adkomst både fra gang og kjøkken, har rommet en praktisk plassering som gjør det lett tilgjengelig i hverdagen.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har en praktisk skyvedørgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig inntrykk. Det andre rommet benyttes i dag som hobbyrom, men kan enkelt tilpasses

som gjesterom, barnerom eller kontor – alt etter behov. Fleksible løsninger gir mulighet for å skape rom som passer din livsstil.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plas (rør i rør)

Det er avløpsrør av plast og soil.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler på vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesskap. 32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2*16/15A/3*10A med automatsikringer.

Røyvarsler plassert på soverom og stue. Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

Brannslange på vaskerom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

Vegger: Malte slette vegger, tapet, brytning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel.

Himling: Malte slette vegger.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid. Nytt laminatgulv i stue fra 2021.

Soveromsgulv er fra 2016.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 11.08.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 05.08.25

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke salget:

- Vegglamper.
- Taklampe i stue.
- Vegglamper på soverom.

- Reol/garnhulle på soverom.
- Gardinstenger.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for tv/internett er inkudert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke).

Parkering

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563542

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmåling av leiligheten eller borettslagets bygning. Takstmanns kommentar: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

Kr 27 818,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Formuesverdi primær

Kr 566 764

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 267 054

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader: kr 3836,-

Renter: kr 1 979,-

Avdrag: kr 1 790,-

Kabel-tv: kr 613,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 218

Andel Fellesgjeld

Kr 465 809

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.01.2026

Andel fellesformue

Kr 15 352

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Lie 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

948543125

Andelsnummer

49

Om borettslaget

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

Saker under arbeid og planlegging:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 00114850571, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 12.01.2026: 2 406 556,-

Andel av saldo: kr 30 322,-

(siste termin 30.06.2028)

Flytende rente Husbanken

Flytende rente Husbanken ikke IN.

Lånummer: 16368605011, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 12.01.2026: 34 563 208,-

Andel av saldo: kr 435 487,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - IKKE IN.

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

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 138 i Halden kommune. Andelsnr. 49 i Østre Lie 3
Borettslag med orgnr. 948543125

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest ferdigattest for fasadeendring/bolig datert 16.12.2002.

Det foreligger ferdigattest 2 garasjeanlegg datert 28.01.2009.

Det foreligger ferdigattest for endring innvendig i bygg - våtrom i bygg datert 26.09.2012

Det foreligger ferdigattest for for 5 avfallscontainere datert 20.03.2017.

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

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

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

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

LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger for leiligheten. Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftbalkong/bod og at dette derfor ikke er

bruksendret. Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Nytt laminatgulv i 2021.

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommunedelens arealdel 2023-2025, bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-030 Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67 Eiendommen er regulert til boligformål, delareal gangvei.

Området omfattes av reguleringsplan under arbeid (G740) som gjelder utvidelse av Coop-butikken.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

476 034 (Andel av fellesgjeld)

2 466 034 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 467 424 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 476 324 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 479 124 (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 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 881,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

12.01.2026

Vedlegg

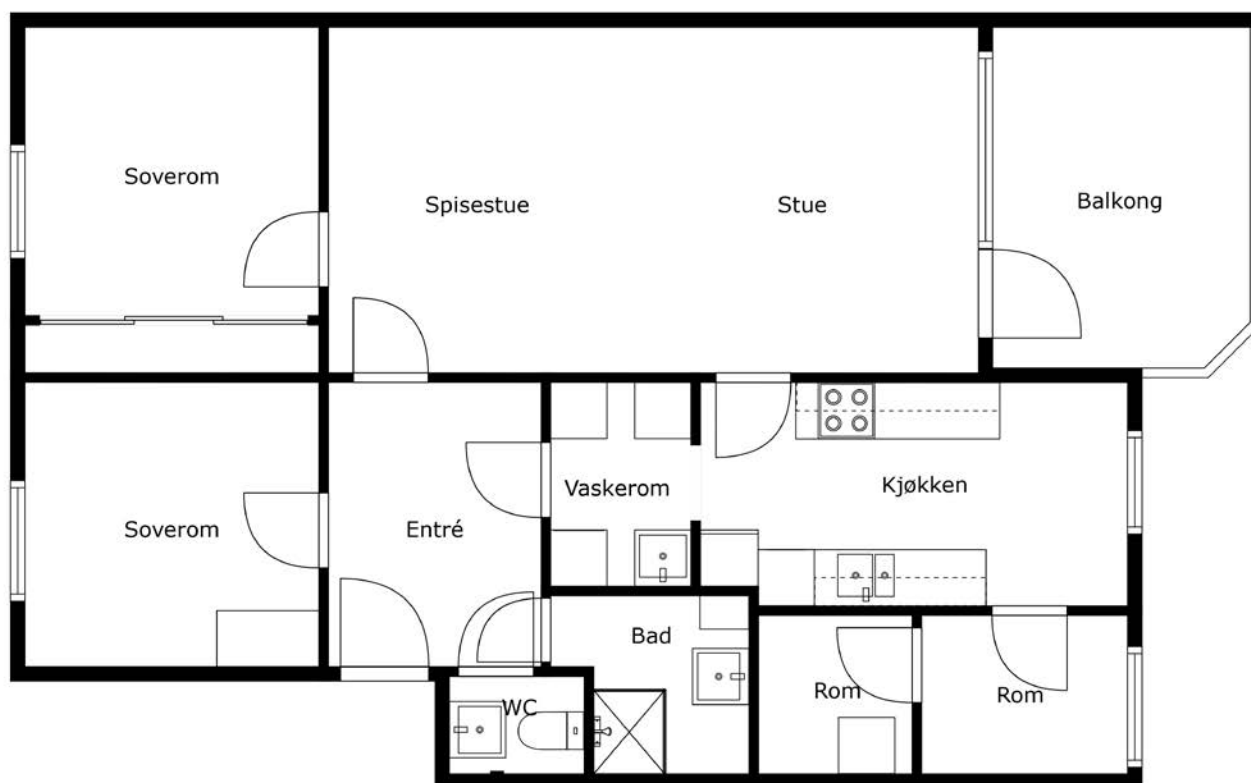


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Båstadlundveien 71B!



Boligen er beliggende i 3. etasje i et etablert boligområde på Låby i Halden. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk – perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag.



Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda – et ekstra oppholdsrom som kan nytes store deler av året.



Boligen har en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her møtes du av en praktisk og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk og fungerer som et naturlig knutepunkt mellom boligens ulike rom.



Stue og spisestue ligger i et åpent og romslig rom, malt i lyse farger som gir en behagelig og luftig atmosfære.



Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter fra 2013 og laminert benkeplate.





Ved vinduet er det plass til en hyggelig sittegruppe – perfekt for frokost.



Mellom benkeplate og overskap er det flislagt, noe som gir et pent og praktisk arbeidsområde.

Badet ble oppgradert i 2019 i regi av borettslaget, inkludert utskifting av rørstammer. Rommet fremstår moderne med flislagte overflater – beige fliser på gulv og hvite på vegger – samt slett tak med innfelte spotter som gir god belysning.







Tilstandsrapport



Leilighet



Båstadlundveien 71 B, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 63, bnr. 138



Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 19972-1851

Referansenummer: TB8597

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etg beliggende på Låby/Østre Lie i Halden kommune.
Leiligheten er på ett plan med innglasset balkong.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Bad, vaskerom og toalett er oppusset i regi av borettslaget i 2018.
Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid.
Nytt laminatgulv i stue er fra 2021. Soveromsgulv er fra 2016.
Leiligheten innehar en normal standard.

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.
Skyvefelt med glass over rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid.
Nytt laminatgulv i stue er fra 2021.
Soveromsgulv er fra 2016.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdør av typen 3-speils. To av dørene er kompakte.
Heltre dør inntil boden i leiligheten.

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom montert i 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er innredet med servantinnredning og dusjhjørne med glassdører.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vaskerom
Malt glassfiberstrie på vegger. Taket er malt.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad/åpen løsning mot kjøkkenet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innredning er fra 2013.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utført med vegghengt toalett og servantinnredning.
Utlufting via mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast og soil.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i fellesskap.
32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2*16A/15A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler plassert på soverom og stue.
Brannslukningsapparat er plassert på soverom.
Brannslange på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

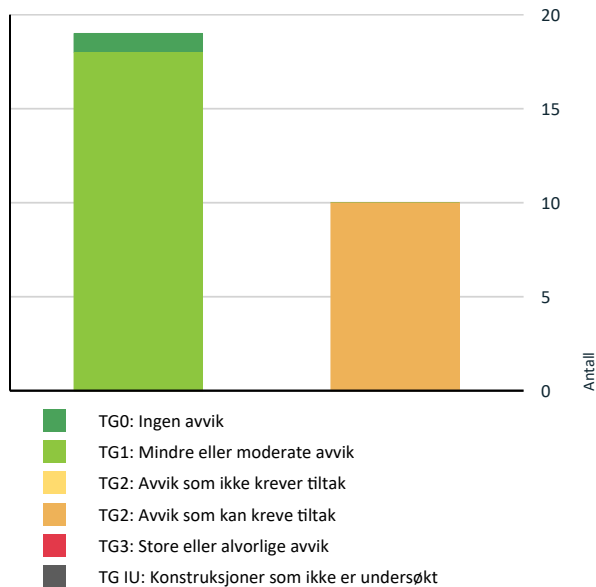
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger for leiligheten.
Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftebalkong/bod og at dette derfor trolig ikke er bruksendret.
Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Standard
Leiligheten innehar en normal standard

Vedlikehold
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på pakning til vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte pakning på soveromsvindu.

Det vil forhindre luftlekkasjer fra utettheter i pakningen mellom karm og ramme.



TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.
Skyvefelt med glass over rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, tapet, brystning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel,

TAK: Malte slette vegger.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrigt er oppussing utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021.

Soveromsgulv er fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i overgang vegg/tak på hovedsoverom, samt ufagmessige avslutning av tapet mot skyvedørsgarderobe og gerikt til innerdør. Merker i belegg i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 12mm retningsavvik i gang, stue og det minste soverommet.

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.

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 1 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte. Alle innerdører er skiftet i 2021. Heltre dør inntil boden i leiligheten, døren er trolig fra byggeåret.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til boden har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskiftning.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom montert i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon og fallskisser. Det er utført oppussing i regi av borettslaget.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført lokalt fall på over 16mm i fallsomen til dusj. Det er derfor utført over 1:50 fall til sluket i en radius på 80cm rundt sluket. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via FDV dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon og fallskisser.
Det er utført oppussing i regi av borettslaget.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger.
Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm.
Det er utført fallforhold på 1:100 på hele vaskerommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad/åpen løsning mot kjøkkenet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innredning er fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i bunn av front ved kum.
Bruksslitasje og merker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kullfilter er ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut kullfilteret. Manglende utskiftning medfører til redusert luftfjerning, samt opphoping av fett og partikler i kullfilteret.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utført med vegghengt toalett og servantinnredning. Utlufting via mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanskelig å åpne/stenge hovedstoppekran på varmt og kaldt vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få rørleggerfirma til å utbedre stoppekranene. Ikke mulig å stenge disse i dag med håndkraft.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El-skap er plassert i fellesskap.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2*16A/15A/3*10A med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Dette er ukjent for eiere.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt arbeid siden 2016 er utført elektrikerfirma iflg eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet som ble utført på bad, toalett og vaskerom i 2018.
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?
Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.08.2016. Ingen registrert pålegg om utbedringer.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten siden det ikke foreligger dokumentasjon på arbeid utført før 2016.

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler plassert på soverom og stue.
Brannslukningsapparat er plassert på soverom.
Brannslange på vaskerom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

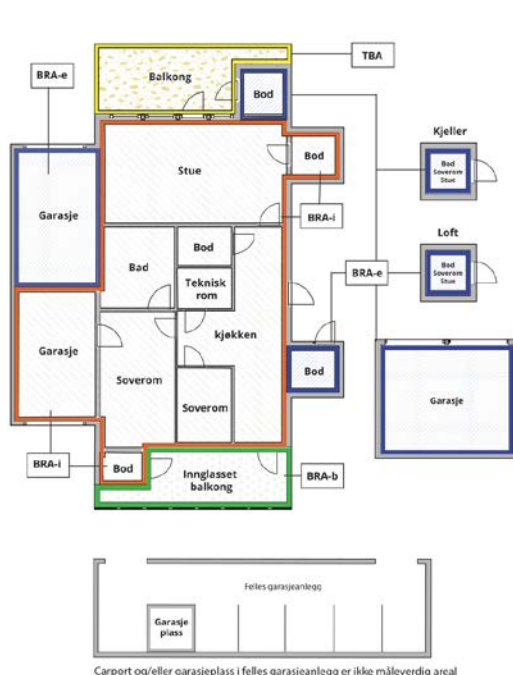
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	85		11	96	
Kjeller		4		4	
SUM	85	4	11		
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Bod, Stue, Soverom, Soverom 2, Kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger for leiligheten.

Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftebalkong/bod og at dette derfor trolig ikke er bruksendret.

Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

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

Kommentar: Nytt laminatgulv i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Ingunn Merete Johansen	Kunde
	Odd Egil Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	63	138		0	16632.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Båstadlundveien 71 B

Hjemmelshaver

Østre Lie 3 B/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
49/ØSTRE LIE 3 B/L	948543125	49	HABO	Johansen Ingunn Merete, Johansen Odd Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
49	100	20 500	15 352 31.12.2024	476 034 14.07.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Båstadlundveien 71B ligger plassert ved Låby/Østre Lie i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.
I tillegg kort vei til turområder.
Det er ca 4km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på oppmerkede plasser.
Muligheter for leie av garasjeplass ved venteliste system.
Klargjort for el.billading.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfaltert interveier, gressplen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81536542	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - nye innganger 2002	08.11.2001		Gjennomgått	5	Nei
Protokoll - generalforsamling 2025	13.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vedtekter	19.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Boligopplysninger	14.07.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB8597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250007	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Egil Johansen	Ingunn Merete Johansen
Gateadresse	
Båstadlundveien 71B	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	81563542

Document reference: 1101250007

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av bad og rørstammer i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	PEAB

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgradering av bad og rørstammer i regi av borettslaget.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest datert 18.06.2019 foreligger.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det er plassert ut maurboks i kjeller. Usikker om dette er fordi det er noe som er opplevd eller forebyggende.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det har tidligere vært oppservert skjevgkre i en av borettslagets blokker (Båstadlundveien 69).

Document reference: 1101250007

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Egil Johansen	e5f3e12ef634d5f4c4be00 899937b4dc3d496b41	05.08.2025 11:25:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Merete Johansen	24f867feccad6c7ac6244f c406333175be993c55	05.08.2025 11:23:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250007

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

Vedtekter

for Østre Lie III borettslag org nr. 948 543 125

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

(4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 10 % av andelene, samt at Østre Lie III borettslag har rett til å eie en andel.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Dyrehold

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

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

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

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

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

4-3 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem.

Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styre skal ha en kopi til sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(7) Vanlig vedlikehold av garasjene gjøres av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

Disse blir gitt ut i eget skriv.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Trivselsregler for Østre Lie III borettslag.

Sist endret i generalforsamling 19. mars 2024

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

1. Ro i leilighetene og i uteområdene

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

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

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

3. Parkering av kjøretøyer i borettslaget og kjøring i området

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

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

4. Antenner/parabol

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

5. Dyrehold

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

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

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

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Fellesrom i kjellere

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

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

8. Balkongene/uteområdet

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

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

9. Brannvern.

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

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

Dette er en del av styrets HMS ansvar

10. Bruk av vaskemaskiner/tørketromler

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

11. Utleie av garasjer.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østre Lie III borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 19:00 -
Møtelokale i borettslaget .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 20 - Antall stemmeberettigede:19

Antall fullmakter: 4 - Totale antall stemmer: 23

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Stein E. Murud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Anne-Britt Karlsen

Vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Redusere godtgjørelse for styret

Godtgjørelsen er veldig høy

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslag om å redusere styrehonorar ble NEDSTEMT:

7 stemmer FOR - 16 stemmer MOT

5. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar til fordeling i styret kr: 165 000

Honorar til varemедlemmer pr oppmøte kr: 500

Vedtatt

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Stein Erik Murud gjenstår

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Cathrine Amundsen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Per Burås

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Per Burås - 17 stemmer

Benkeforslag: Fredrik Mjølnerød Wille - 6 stemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

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

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

Benkeforslag: Ann-Christin Werket - 6 stemmer

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valg av valgkomite: Kari Olsen og Toril Eriksen

6.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Vedtatt

7. Energieffektivisering

Hva skjer for å energieffektivisere borettslaget?

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

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering - og henviser til Årsmeldingen

8. Redegjørelse brannkontroll

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

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

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

Styret forklarer enten på generalforsamling

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

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

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering.

9. Endre vedtekter og ordensregler for dyrehold

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

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

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

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

Teksten vedlegges innkallingen.

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

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

Vedtak:

Forslaget om å endre vedtektene vedr dyrehold ble NEDSTEMT:

9 stemmer FOR - 14 stemmer MOT

10. Egenberedskap

Egenberedskap - innmeldt av Stefan Hallman

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Infosak - tatt til orientering

Møte hevet: 20.33

Møteleder: Stein Erik Murud (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Anne-Britt Karlsen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Østre Lie III borettslag

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

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

Møtevirksomhet:

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

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

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt **7** andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet **0** søknader om bruksoverlating.

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

Borettslaget har **0** antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

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

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

Kontinuerlig arbeides med HMS systemet.

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

arbeidsmiljø.

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

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

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

Saker under arbeid og planlegging:

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

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

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

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

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

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

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

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

Balanse

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

Balanse

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

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

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

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

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

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	113 389	0
Sum	113 389	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Maling garasje

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	233	486
Sum	233	486

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - Bygninger

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

Note 10 - Andre driftsmidler

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

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

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

Resultat og balanse med noter for Østre Lie III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Lie III borettslag

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østre Lie III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Lie III Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE LIE III BORETTSLAG

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

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

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

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

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

2. Generell regulering av parkering

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

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

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

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

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

4. Tildeling

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

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

5. Vilkår ved leie av garasje og parkeringsplass

5.1 Avtale og depositum

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

5.2 Vilkår

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

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

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

(7) Borettslaget kan si opp en leieavtale dersom

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

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

c) leieren har misligholdt leieavtalen

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

6. Forholdet til vedtekter og ordensregler

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	16 633 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-709
Navn	Detaljregulering for Konglelund

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/138
Adresse: Båstadlundveien 71B
Utskriftsdato: 14.07.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-63/138, Båstadlundveien 71B, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.07.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.88 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.84 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	102.6 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	1.1 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 07.07.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

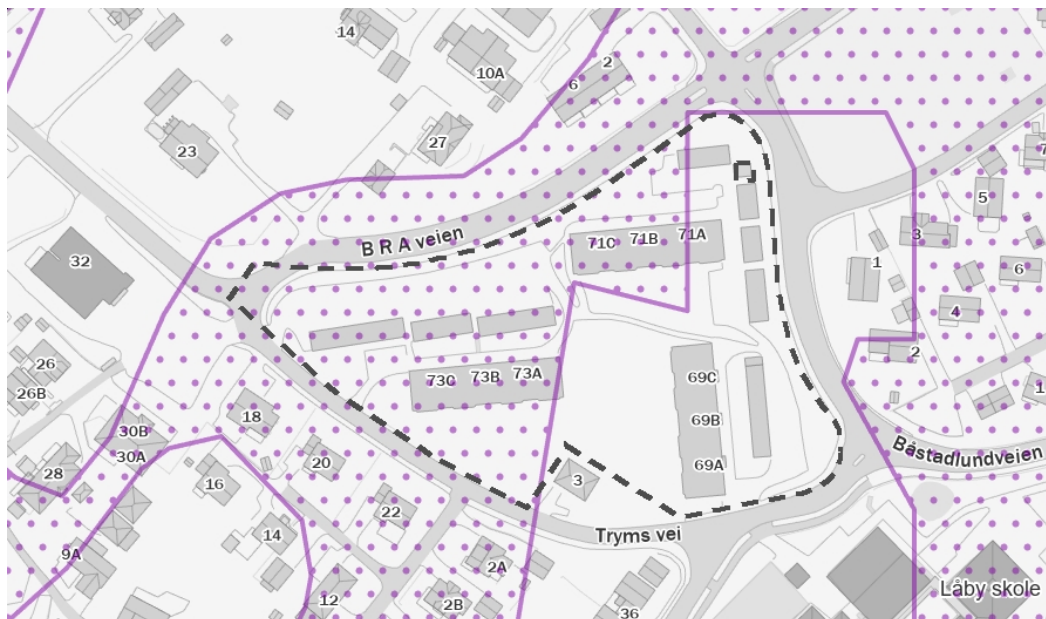
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

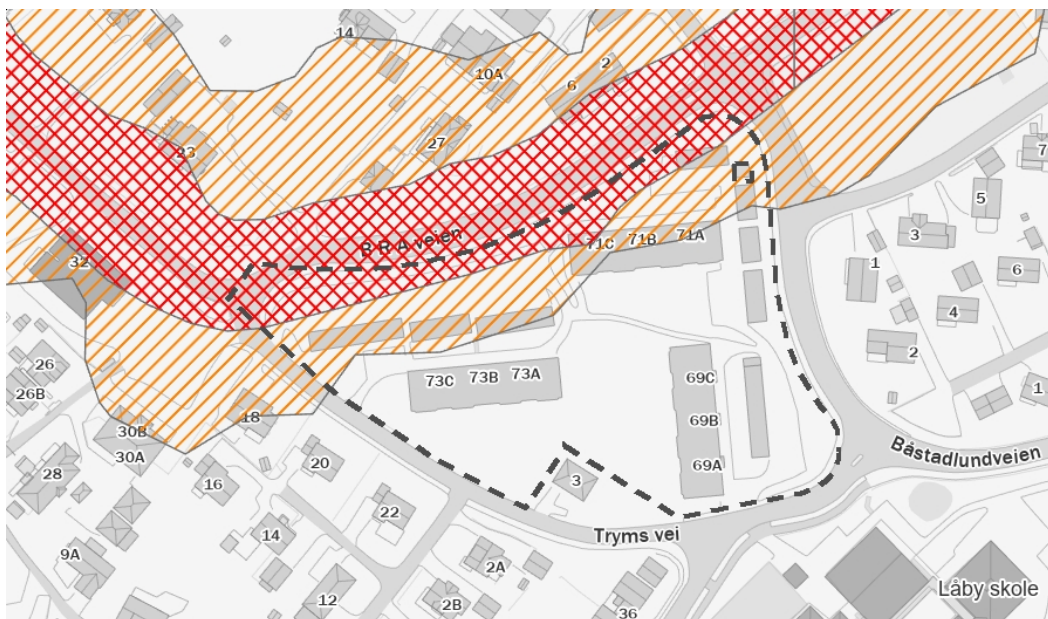
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Båstadlundveien 71B - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie Linje 34	3 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min 3.4 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	26 min 2 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden	4 min
Glenneveien	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

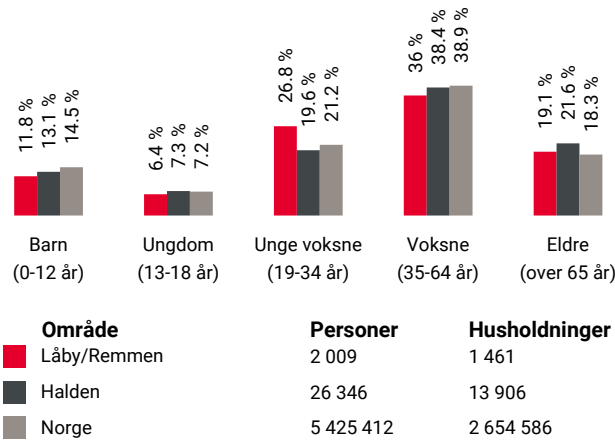
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie	6 min
Spar Halden	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



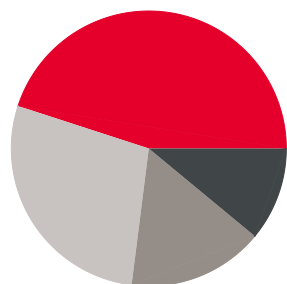
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Låby skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Karrestad - ballplass, gress	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	19 min	🚶
🚴 Nivå Trening	5 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

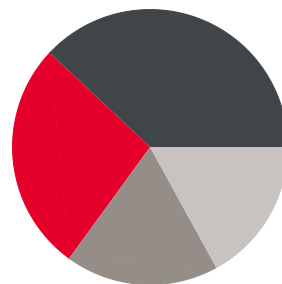
5 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



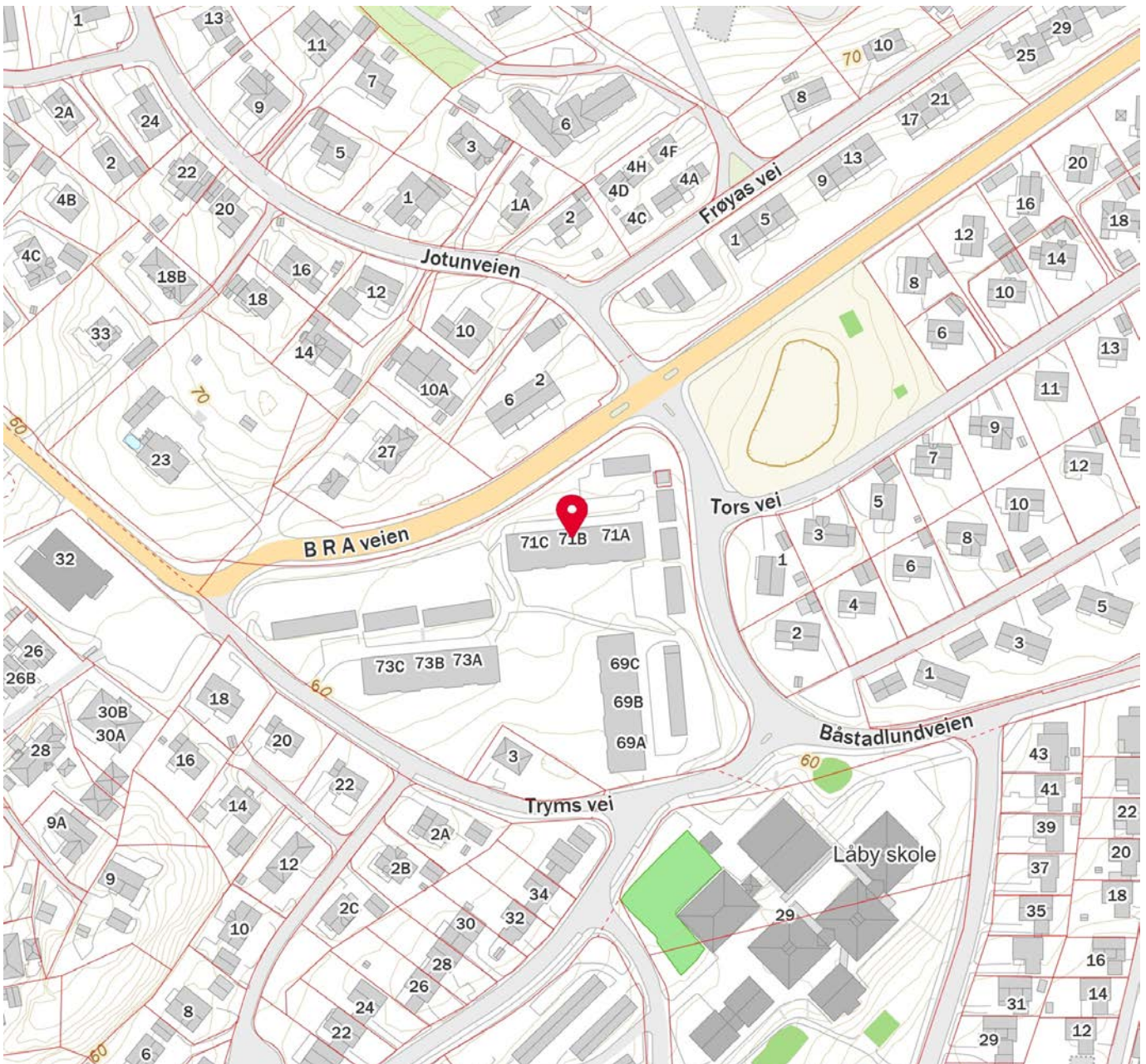
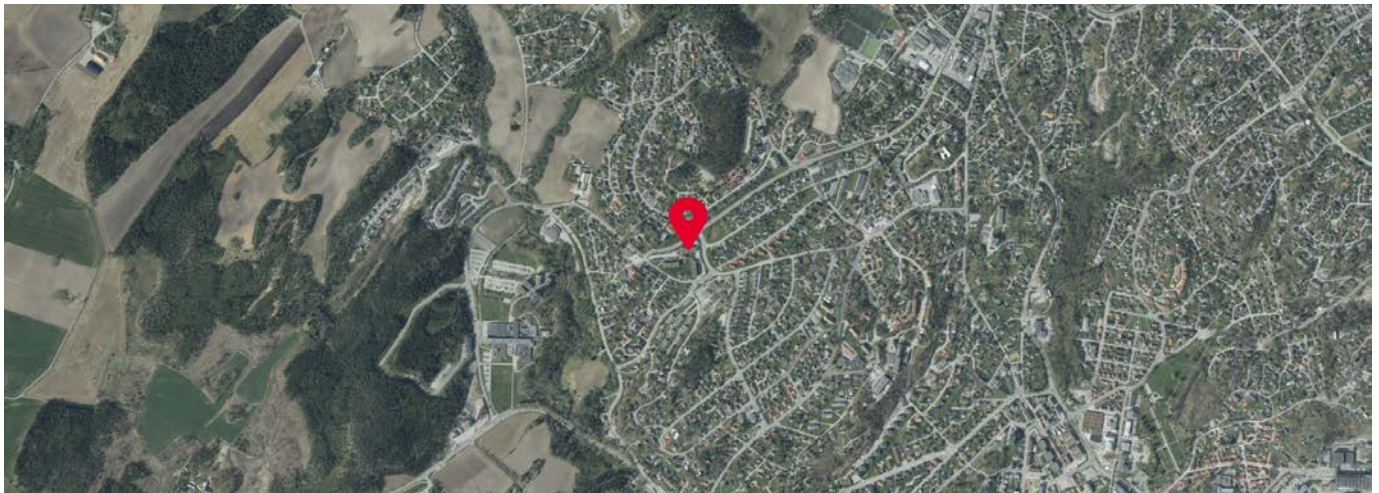
0%

53%

Låby/Remmen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Båstadlundveien 71B
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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 viderefremidlet 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