



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 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 170 944,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 862 334,-
Felleskostn.: Kr 5 960,-
Selger: Torbjørn Krøger Nielsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 63/80 kvm
Tomtstr.: 4738 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 713
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1101260007

Lettstelt og praktisk 2-roms leilighet med innglasset veranda!

Velkommen til en lettstelt leilighet beliggende i 2. etasje, med enkel adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en svært praktisk planløsning som gjør den lett å trives i.

Boligen består av en entré/gang, soverom, bad, kjøkken og en romslig stue med direkte tilgang til innglasset balkong, et perfekt sted for rolige stunder, uansett årstid.

I tillegg medfølger to boder, én i første etasje og én på loftet, som sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

Dette er et ideelt hjem for deg som ønsker en praktisk og komfortabel bolig med lite vedlikehold og god tilgjengelighet.

Velkommen til Forstrøms vei 3B!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	40
Vedtekter	56
Årsmelding 2024	64
Protokoll fra generalforsamling 2025	78
Husordensregler	81
Matrikkelkart og -rapport	83
Planopplysninger	92
Reguleringsplankart	95
Områdeanalyse	97
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, soverom, kjøkken, bad, stue

BRA-e: 6 kvm Bod

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4738 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Det er asfalterte veier og gangstier rundt blokka. Det er oppført garasjerekker mellom blokkene. Planarealer og variert beplantning med busker og trær på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til både sentrum og naturskjønne omgivelser. Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikker og kollektivtransport. Halden sentrum, med sitt brede utvalg av butikker, kaféer og kulturtilbud, er kun få minutter unna. I tillegg er det kort vei til kollektiv transport, høyskole og turmuligheter, blant annet langs elva og i nærliggende skogsområder – perfekt for både hverdag og fritid.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til bussholdeplass, togstasjon og Halden bussterminal, som fungerer som et sentralt knutepunkt for både lokale og regionale bussruter.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Slett inngangdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.
Skyvbart glassfelt over rekkverk.
Fliser på gulv.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

TG2

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har utvendig værslitasje med maling som flasser og fuktskader.
Vinduer har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av vinduene, da utvendig værslitasje, flassende maling og fuktskader øker risikoen for råte og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere forringelse av treverket føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.

Overflater

Områder med merker/hull på malt tapet på soverom.

Bruksslitasje og merker på parkettgulv i stue.

Konsekvens/tiltak: Leiligheten innehar en enkel standard.

Oppussing bør derfor medregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 20mm retningsavvik i stuen.

På de øvrige rommene anses retningsavvikene ikke som vesentlige.

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. Ingen umiddelbart behov for tiltak, hvis gulvet i stue skal skiftes kan det vurderes å utføre avretting.

Slike skjevheter kan medføre til knirk i gulvkonstruksjonen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Registrert bruksslitasje på formpresset dør og svelling i bunn på baderomssiden.

Innerdør fra byggeåret er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører med registrert bruksslitasje og svelling, spesielt på baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad.

Innerdør fra byggeåret bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende standard og funksjon.

2.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromstapet er ikke et egnet produkt å våtsonen på baderommet.

Konsekvens/tiltak: Våtromstapet i våtsonen bør fjernes og erstattes med godkjent tettesjikt for våtrom, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromstapet er ikke egnet for bruk i våtsonen på badeommet.

Er derfor ikke godkjent løsning ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak: Våtromstapetet bør skiftes ut med godkjent membranløsning i våtsonen for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dagens løsning medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da tapetet ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Bruksslitasje på fronter og dekkside.

Konsekvens/tiltak: Skal avviket utbedres anbefales det å skifte servantinnredning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for større skader på innredningen.

2.etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det var ingen tegn til at det var mekanisk avtrekk tilknyttet til ventil på baderommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres mekanisk avtrekk på baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Noe merker på fronter.

Samt at sokkel har merker og fremstår som den har svellet ved kum.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Svellet benkeplate ved hjørneskjøt.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skadede fronter, sokkel og benkeplate for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom svellede områder ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.

2.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ukjent når kullfilter er skiftet på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det bør skiftes kullfilter på ventilator.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke utført automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det bør monteres automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannlekkasje og følgeskader ved

eventuelle lekkasjer.

Avløpsrør

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

Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufting på øvrige oppholdsrom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate og redusert bocomfort.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Manglende avrenning fra sikkerhetsventil til vvb.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at denne er montert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller utløst sikkerhetsventil. Manglende avrenning kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av monteringen.

TGIU

2.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger mot baderommet.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat på soverom.

Røykvarsler i gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Elisenberg Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn på lys på bad, utbedret avvik.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Et vindu i stuen er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

1. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Sand Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på kjøkken ifm. oppgradering/oppussing.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja.

Borettslaget skal bytte vidnuer, usikker om det påvirker felleskostnader.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja.

Rørlegger har pusset kjøkken.

Rygge rørlegger service as i 2018.

Murmester har pusset opp kjøkken i 2018 Øivind Stensbakken.

Innhold

En lettetstelt leilighet beliggende i 2. etasje – med enkel adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en praktisk planløsning som består av entré/gang, soverom, bad, kjøkken og en romslig stue med utgang til en innglasset balkong, perfekt for rolige stunder året rundt.

Det medfølger to boder – én i første etasje og én på loftet – som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Gang:

Lys gang med praktisk skyvedørsløsning som gir effektiv utnyttelse av arealet. Løsningen bidrar til god oppbevaring og et ryddig førsteinntrykk når man kommer inn i boligen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert for ca. 8-10 år siden og fremstår som både lyst og tidløst, med profilerte fronter som gir et klassisk preg. Den mørke laminatbenkeplaten gir en fin kontrast til innredningen, og det er flislagt mellom benkeplate og overskap for et praktisk og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, noe som gir en helhetlig løsning. Det er også god plass til spisebord.

Stue:

Trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet fleksibelt og enkelt å møblere etter behov. Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda – et flott ekstra oppholdsrom som kan brukes store deler av året. Dette gir en forlengelse av stuearealet.

Bad:

Badet er av eldre dato, men fremstår som funksjonelt og praktisk i hverdagen. Rommet har belegg på gulv og vinyltapet på vegger, samt en hvit baderomsinnredning. Det er installert dusjkabinett og toalett, og rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Soverommet er malt i en mørk blå tone som skaper en behagelig og rolig atmosfære – perfekt for hvile og avslapning. Rommet har god plass til en dobbeltseng og øvrig møblering, og den etablerte garderobeløsningen gir praktisk og god oppbevaringsplass.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil på soveromsvindu.
Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.
Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles trappegang.
Store deler av anlegget er fra byggeåret.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg, parkett og fliser.

Vegger: Malte vegger, våtromstapet, malt tapet, veggplater og malt tekstilstrie.

Himling: Malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt eierskiftesrapport datert 03.03.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 19.02.26

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Til borettslaget hører felles biloppstillingsplasser rett på utsiden av blokka.

Det kan søkes styret i borettslaget om tildeling av garasje (leie). Garasjer tildeles etter venteliste/ansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81562394

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 9 770,- 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming fra vannbåren jordvarmeanlegg via radiatorer og det er stråleovn over dør på bad. Oppvarmingen fra vannbåren varme er inkludert i leilighetens månedlige fellesutgifter.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000

Omkostninger kjøper

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 700 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 703 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 484 113 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 936 452 for år 2024

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 om 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, oppvarming, kommunale avgifter, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, trappevask mm.

Felleskostnader: Kr 3 063,-
Renter: Kr 803,-
Avdrag: Kr 718,-
Brenselkostnad I: Kr 836,-
Trappevask: Kr 110,-
Kabel TV komplett: Kr 180,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 960

Andel Fellesgjeld

Kr 170 944

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

29.01.2026

Andel fellesformue

Kr 34 694

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Snippen B/I

Organisasjonsnummer

948449773

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Snippen borettslag er beliggende i Halden kommune. Borettslaget består av 44

andeler. Forretningsfører er Halden boligbyggelag.

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

Styreleder: Per Arne Engebretsen, tlf. 93244072.

Ihht. årsmelding for 2024 Snippen borettslag.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styre har behandlet:

- Vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029.
- Behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmedling for 2024.

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

- Ny kledning utvendig på loftet i blokk 3a og 3b.
- Ny papp på taket i øvre garasjeanlegg.
- Gjort klar for elektriske ladestasjoner i hver garasje + 2 ferdige ladestasjoner på parkeringsplassen ved Forstrømsveien.

Saker under arbeid og planlegging:

- Innhente anbud fra låsesenteret på automatiske døråpnere på 5 utgangsdører.

Større vedlikehold og oppgraderinger de siste årene:

- Byttet 64 vinduer i blokk 3a og 3b.
- Endeveggen på rekkehuset har fått nytt rammeverk og lufting bak fasadeplatene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12134604547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 29.01.2026: kr 2 0731 741,-

Andel av saldo: kr 43 981,-

(siste termin 30.09.2034)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16365621644, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 29.01.2026: kr 5 865 247,-

Andel av saldo: kr 126 964,-

(siste termin 30.06.2042)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ihht. borettslagets ordensregler kan husdyr ikke holdes uten innhentet tillatelse. Styret kan 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 713 i Halden kommune. Andelsnr. 35 i Snippen B/I med orgnr. 948449773

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 for installasjon av heis, datert 03.01.2001.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem- utkobling av septiktank, datert 19.05.2005.

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

LOVLIGHET:

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1957. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Boligbebyggelse, nåvørende. (Delareal 18 kvm: Veg, nåvørende).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-698 Rv.204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak. Boligbebyggelse (288 kvm), Fortau (5 kvm), Midlertidig bygge- og anleggsområde (288 kvm) og annen veggrunn - grøntareal (22 kvm).

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 576,-. 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 bistår 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

06.03.2026



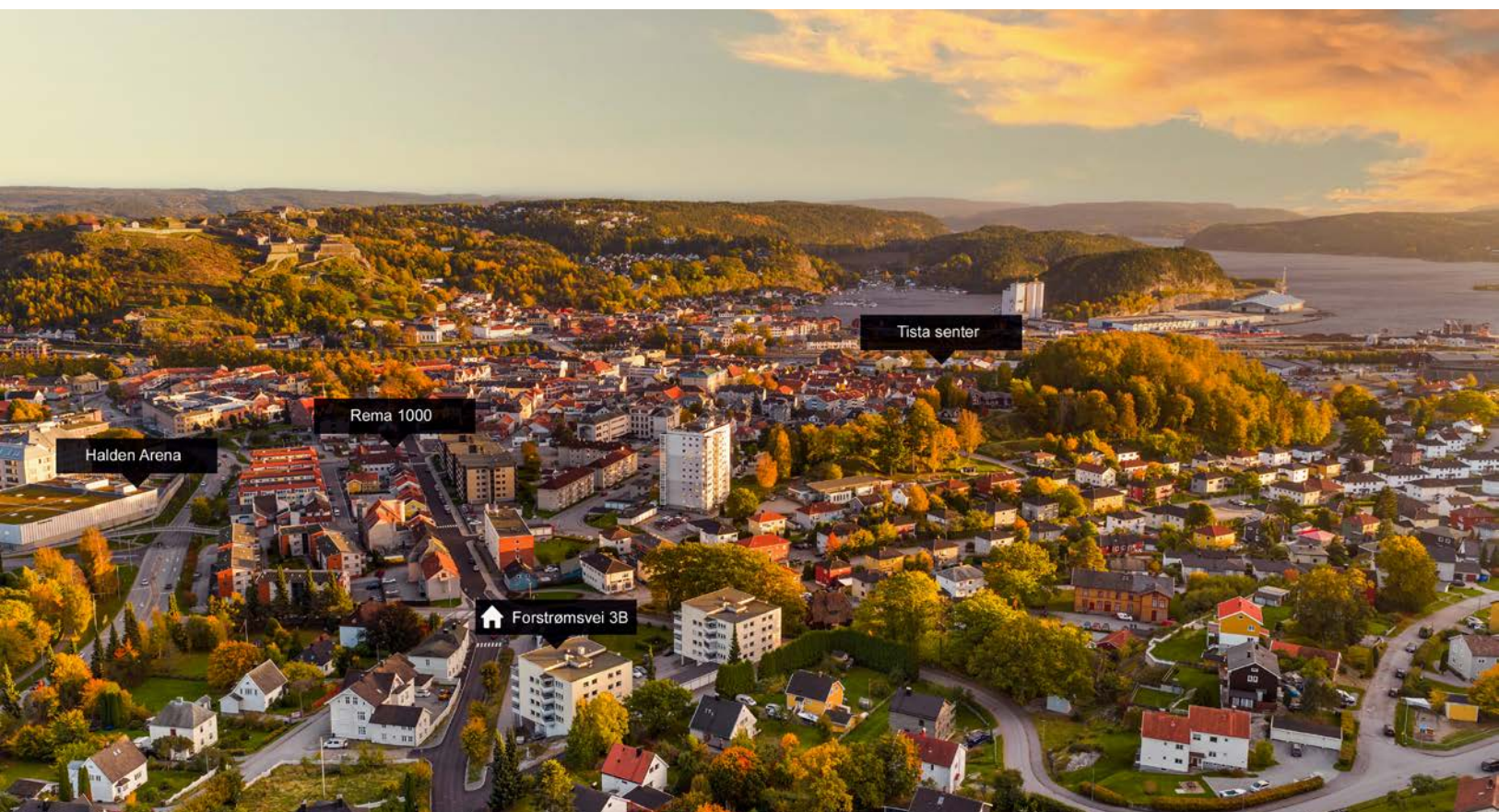
Velkommen til Forstrøms vei 3B - en praktisk 2 roms leilighet beliggende sentralt!



En lettstelt leilighet beliggende i 2. etasje, med enkel adkomst via både heis eller trapp.



Komfortabel bolig med lite vedlikehold og god tilgjengelighet.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til både sentrum og naturskjønne omgivelser.



Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda – et flott ekstra oppholdsrom som kan brukes store deler av året. Dette gir en forlengelse av stuearealet.



Utsyn fra innglasset veranda.



Lys gang med praktisk skyvedørsløsning som gir effektiv utnyttelse av arealet.



Løsningen bidrar til god oppbevaring og et ryddig førsteinntrykk når man kommer inn i boligen.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 og fremstår som både lyst og tidløst, med profilerte fronter som gir et klassisk preg.



Den mørke laminatbenkeplaten gir en fin kontrast til innredningen, og det er flislagt mellom benkeplate og overskap for et praktisk og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.



Det er også plass til spisebord på kjøkken.



Stue



Stue



Stue

Bad





Soverommet er malt i en mørk blå tone som skaper en behagelig og rolig atmosfære – perfekt for hvile og avslapning. Rommet har god plass til en dobbeltseng og øvrig møblering, og god garderobeløsning.

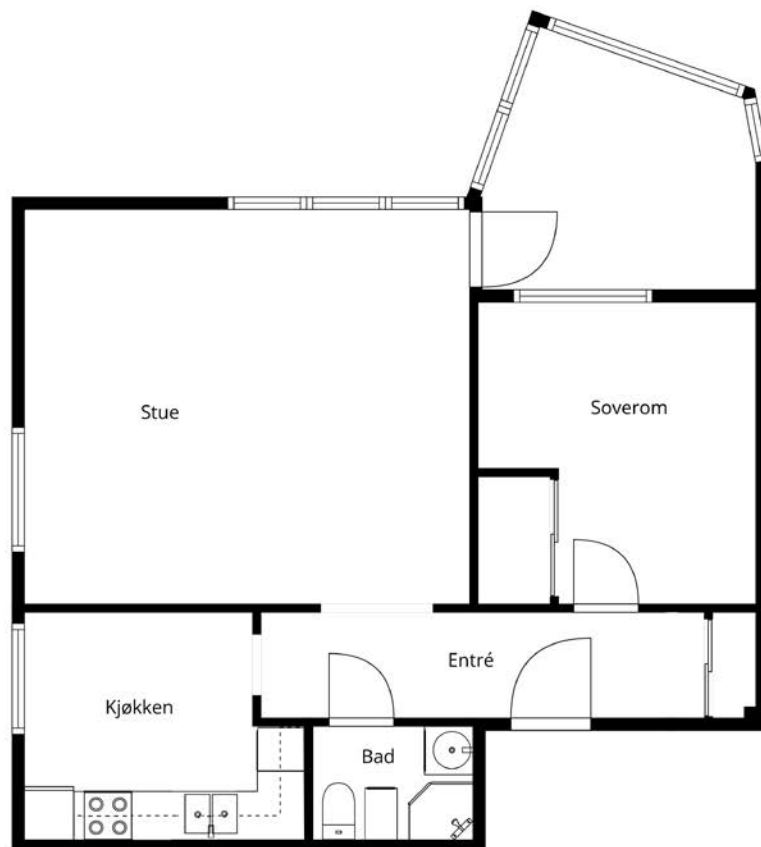


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torbjørn Krøger Nielsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Forstrøms vei 3B

1778 HALDEN

3101-66/713/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elisenberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn på lys på bad, utbedret avvik.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Et vindu i stue er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sand elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på kjøkken ifm. oppgradering /oppussing.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Borettslaget skal bytte vinduer usikker om det påvirker felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Rørlegger har pusset kjøkken

Rygge Rørlegger service as i 2018

Murmester har pusset opp kjøkken i 2018 Øivind stensbakken





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Leilighet



Forstrøms vei 3B , 1778 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 713



Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1964

Referansenummer: FL1965

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg i Snippen Borettslag i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei/gårdsplass, gressplen, trær, busker og gjerde.

Leiligheten innehar en enkel standard.
Kjøkkenet er oppusset i senere tid.

Leiligheten har en innglasset balkong vendt mot nord.
Vinduer har en alder/tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.
Utvendig fasader forøvrig fremstår i forventet stand.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Slett inngangdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.
Skyvbart glassfelt over rekkverk.
Fliser på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en enkel standard.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset 3-speils innerdør til badet.
Dør til soverom er malt finert innerdør fra byggeåret.
Øvrige dører er fjernet fra karm.

Skyvedørsgarderobe i gang.
Garderobeskap med skyvedører på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har våtromstapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming via stråleovn.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil på vegg.
Tilluft under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er frittstående kjøøl-/fryseeskap.
Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil på soveromsvindu.
Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles trappegang.
Store deler av anlegget er fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat på soverom.
Røykvarsler i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

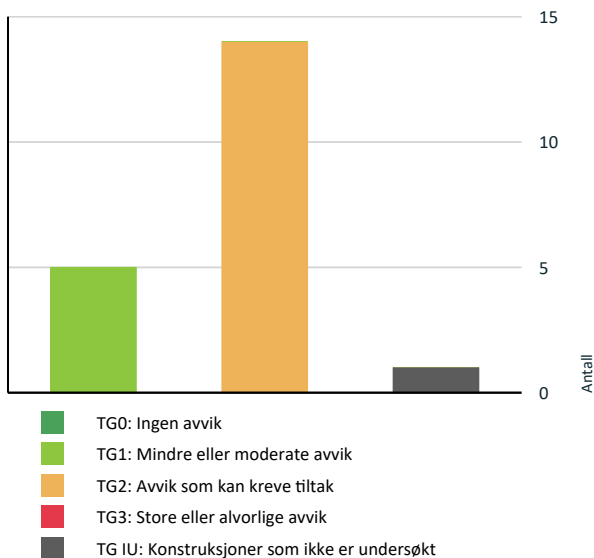
Leilighet

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

Det foreligger godkjente tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten innehar en enkel standard.

Vedlikehold

Stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduer har utvendig værslitasje med maling som flasser og fuktskader. Vinduer har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene, da utvendig værslitasje, flassende maling og fuktskader øker risikoen for råte og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere forringelse av treverket føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.



TG 1 Dører

Slett inngangdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater. Skyvbart glassfelt over rekkverk. Fliser på gulv.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, belegg, parkett og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, våtromstapet, malt tapet, veggplater og malt tekstilstrie.

TAK: Malte slette tak.

Leiligheten innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med merker/hull på malt tapet på soverom. Bruksslitasje og merker på parkettgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten innehar en enkel standard.

Oppussing bør derfor medregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 20mm retningsavvik i stuen.

På de øvrige rommene anses retningsavvikene ikke som vesentlige.

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.

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbart behov for tiltak, hvis gulvet i stue skal skiftes kan det vurderes å utføre avretting.
Slike skjelheter kan medføre til knirk i gulvkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset 3-speils innerdør til badrom.
Dør til soverom er malt finert innerdør fra byggeåret.
Øvrige dører er fjernet fra karm.

Vurdering av avvik:

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

Registrert bruksslitasje på formpresset dør og svelling i bunn på baderomssiden.

Innerdør fra byggeåret er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører med registrert bruksslitasje og svelling, spesielt på baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad.

Innerdør fra byggeåret bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende standard og funksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i gang.
Garderobeskap med skyvedører på soverommet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet er ikke et egnet produkt å våtsonen på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromstapet i våtsonen bør fjernes og erstattes med godkjent tettesjikt for våtrom, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming via stråleovn. Fall mot sluk er målt til 16mm 80cm fra sluk, dvs lokalt fall på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Våtromstapet er ikke egnet for bruk i våtsonen på baderommet.
Er derfor ikke godkjent løsning ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromstapet bør skiftes ut med godkjent membranløsning i våtsonen for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dagens løsning medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da tapetet ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

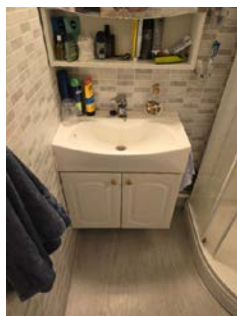
- Det er avvik:

Bruksslitasje på fronter og dekkside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avviket utbedres anbefales det å skifte servantinnredning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for større skader på innredningen.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil på vegg.
Tilluft under dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

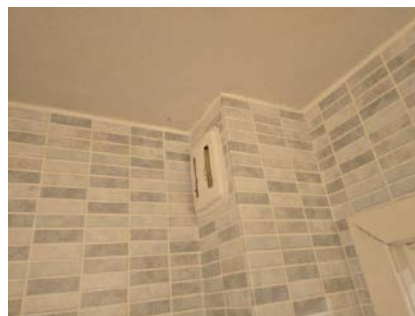
Det var ingen tegn til at det var mekanisk avtrekk tilknyttet til ventil på baderommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.



2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er frittstående kjøll-/fryseeskap.

Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på fronter.

Samt at sokkel har merker og fremstår som den har svellet ved kum.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Svellet benkeplate ved hjørneskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skadede fronter, sokkel og benkeplate for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom svellede områder ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ukjent når kullfilter er skiftet på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør skiftes kullfilter på ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

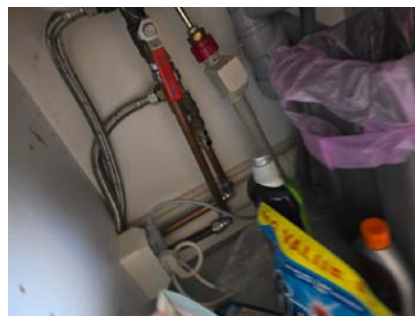
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke utført automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannlekkasje og følgeskader ved eventuelle lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil på soveromsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufting på øvrige oppholdsrom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima og redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende avrenning fra sikkerhetsventil til vvb.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at denne er montert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller utløst sikkerhetsventil. Manglende avrenning kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av monteringen.



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.

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles trappegang.

25A hovedsikring med porselensikring og 5 fordelingskurser på 20A/15A/3*10A med porselensikring.
Kun en kurs som har automatsikring.

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

Det er utført el.kontroll i 2025 uten avvik iflg dokumentasjon fra Rejlers Elsikkerhet AS

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Deler av anlegget har en standard fra byggeåret, det må derfor med tiden medregnes utskiftning av eldre deler av anlegget ved oppussing av leiligheten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat på soverom.
Røykvarsler i gang.

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

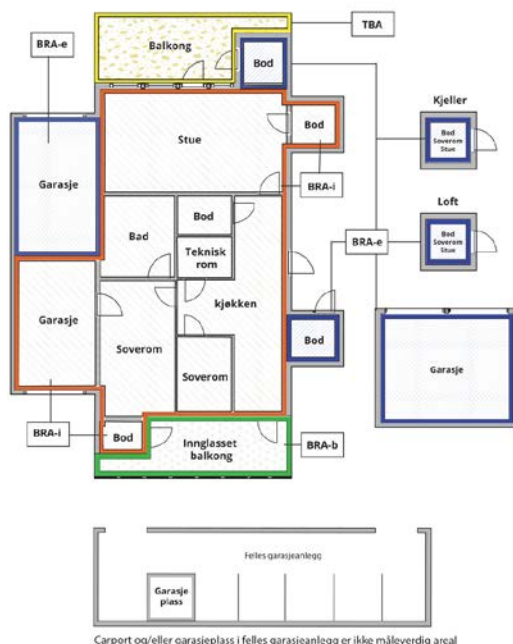
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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)		
2.etasje	63		9	72	
Kjeller		2		2	
Loft		6		6	
SUM	63	8	9		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, soverom, kjøkken, bad, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	63	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	713		0	4738.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Forstrøms vei 3B

Hjemmelshaver

BI Snippen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
35/BL SNIPPEN	948449773	35	HABO	Nielsen Torbjørn Krøger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
35	100	6 500	34 694 31.12.2025	170 947 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	4 400
Omløpsmidler:	1 961 205	Samlet innskuddskapital:	313 500
Kortsiktig gjeld (-)	- 23 039	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 603 886
Disponible midler:	1 938 166	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	8 917 386

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Forstrøms vei 3B ligger i et etablert boligområde på Stangeløkka i Halden kommune.
Området består av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.
Leiligheten har god utsikt ned mot Halden sentrum.
Solforholdene anses som normale.
1,5km til Halden sentrum.
7,5km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Stangeløkka
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei/gårdsplass, gressplen, trær, busker og gjerde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	Endring av adresse og røykvarsler

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter

for Snippen borettslag org nr 948 449 773

tilknyttet Halden boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 21. mai 1986, endret 22. mars 2006, endret 13.03.18, sist endret 19.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 Snippen Borettslag rett til å eie 1 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres via Halden Boligbyggelag sine hjemmesider.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når det gjelder utskifting av punkterte vinduer, skal styret og en uhildet person kontaktes.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Snippen borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Snippen borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 44 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Per Arne Engebretsen, Forstrøms Vei 3a
Styremedlem, Thor Arne Andersen, Forstrøms Vei 3b
Styremedlem, Trond Staal, Forstrøms vei 3A
Varamedlem, Rein-Sverre Tangen, Forstrøms vei 3B
Varamedlem, Jonathan Johansen-Dahl, Forstrøms vei 3A

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 24 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 5 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har egen vaktmester.

Borettslaget har 1 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 følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Ny kledning utvendig på loftet i blokk 3a og 3b.

Ny papp på taket i øvre garasjeanlegg.

Gjort klar for elektriske ladestasjoner i hver garasje + 2 ferdige ladestasjoner på parkeringsplassen ved Forstrømsveien

Saker under arbeid og planlegging:

Innhentet anbud fra låsesenteret på automatiske døråpnere på 5 utgangsdører.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Byttet 64 vinduer i blokk 3a og 3b.

Endeveggen på rekkehuset har fått nytt rammeverk og lufting bak fasadeplatene.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Ingen innkomne forslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 304 840	2 304 500	2 194 944	2 419 700
Garasjer, carporter , parkeringsinntekter		54 000	57 000	54 000	57 000
Inntekt kabel-TV		92 880	92 900	92 880	92 900
Vasketillegg fellesareal		56 760	56 800	56 760	56 800
Andre leieinntekter		90 252	79 000	74 604	81 400
Varmt vann, brensel og strøminnt.		445 200	445 200	445 200	445 200
Vaskeriinntekter		2 040	2 000	774	2 000
Sum inntekter		3 045 972	3 037 400	2 919 162	3 155 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	131 623	133 800	127 426	139 500
Styrehonorar	2	80 000	92 000	92 000	80 000
Avskrivninger	10	13 112	2 500	5 005	5 000
Energi, strøm, olje, gass		313 980	445 200	345 203	416 000
Eiendomsskatt		121 557	110 000	109 681	122 000
Renhold byrå		61 500	67 100	60 000	64 000
Inventar		2 598	15 000	0	15 000
Vedlikehold	4	47 507	136 300	125 168	141 000
Heiskostnader		277 550	56 800	39 303	59 100
Servicekontrakter , HMS, Brann		33 402	30 600	14 875	35 000
Vaktmestertjenester		8 750	0	0	0
Periodisk vedlikehold	5	230 059	350 000	0	170 000
Revisjonshonorar	3	5 961	6 500	5 860	6 800
Forretningsførerhonorar		140 604	140 700	132 642	146 300
Kontorrekv, telefon, porto		3 544	11 000	2 641	11 000
TV bredbånd		301 942	299 600	288 067	314 100
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		9 154	8 900	9 154	8 900
Forsikring		134 543	121 700	103 029	150 900
Kurs		0	8 000	4 790	8 000
Kommunale avgifter	6	576 392	420 000	352 030	585 600
Bankgebyrer		3 589	3 500	3 263	3 500
Andre kostnader	7	5 542	7 500	5 423	2 500
Sum driftskostnader		2 502 909	2 466 700	1 825 559	2 484 200
Driftsresultat		543 063	570 700	1 093 603	670 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		12 426	0	9 193	0
Renteinntekter		85 873	700	71 101	52 700
Rentekostnad		486 167	497 000	412 810	464 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-387 867	-496 300	-332 515	-411 300
Årsresultat		155 196	74 400	761 088	259 500
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		155 196	0	761 088	0
Sum disponering		155 196	0	761 088	0

Snippen borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	486 777	486 777
Bygninger	9	10 372 405	10 372 405
Garasjer	9	422 835	422 835
Ladestasjon	10	193 074	0
Andre driftsmidler	10	0	2 503
Sum varige driftsmidler		11 475 090	11 284 520
Finansielle anleggsmidler			
Forretningslokale		6 600	6 600
Sum finansielle anleggsmidler		6 600	6 600
Sum anleggsmidler		11 481 690	11 291 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72	63 118
Kundefordringer		680	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		152 848	0
Sum fordringer		153 600	63 118
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	11	1 668	1 321
Innestående på driftskonto		1 805 937	2 366 609
Sum bankinnskudd og kontanter		1 807 605	2 367 930
Sum omløpsmidler		1 961 205	2 431 048
SUM EIENDELER		13 442 896	13 722 168

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 811 571	4 656 375
Sum opptjent egenkapital		4 811 571	4 656 375
Sum egenkapital		4 815 971	4 660 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	8 290 386	8 657 559
Borettsinnskudd	13	313 500	313 500
Sum langsiktig gjeld		8 603 886	8 971 059
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-1 605
Leverandørgjeld		5 759	75 971
Skyldig off. myndigheter		5 560	4 947
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 719	11 022
Sum kortsiktig gjeld		23 039	90 334
Sum gjeld		8 626 925	9 061 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 442 896	13 722 168
Pantestillelser		11 282 017	11 282 017

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	2 340 714	1 949 653
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	155 196	761 088
Tilbakeført avskrivninger	13 112	5 005
Påkostninger	-203 682	0
Avdrag lån	-367 173	-375 032
B. Årets endringer disponible midler	-402 547	391 061
C. Disponible midler UB	1 938 167	2 340 714
Omløpsmidler	1 961 205	2 431 048
Kortsiktig gjeld	23 039	90 334
Disponible midler	1 938 167	2 340 714

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
Lønn	0	282
Lønn vaktmester	93 752	87 894
Opptjente feriepenger	11 719	11 022
Arbeidsgiveravgift	24 499	25 405
Arb g avg av ferielønn	1 652	1 554
Yrkesskadeforsikring	0	1 269
Sum	131 623	127 426

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn og styrehonorar.

Det har gjennomsnitt vært ansatt 1 personer i selskapet som utgjør ca 0,4 årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	80 000	92 000
Sum	80 000	92 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	5 961	5 860
Sum	5 961	5 860

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	1 698	1 103
Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 013	102 677
Reparasjon og vedlikehold uteområde	797	21 387
Sum	47 507	125 168

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	230 059	0
Sum	230 059	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 har bestått av: skifte av takpapp, nye kledningsplater og rep. av dører

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	2 100	2 050
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 610	3 370
Innkommet på tidligere nedskrevne fordringer	832	3
Sum	5 542	5 423

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	486 777
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	486 777
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	486 777
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Garasjer	Bygning	Bygning heiser	Inng ballkonger, fasader	Bygning jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Anskaffelsesår :	2007	1959	2000	2004	2012
Antatt levetid i år :					

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Plenetraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	50 048
Årets tilgang :	203 682	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 682	50 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 608	50 048
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	193 074	0
Årets avskrivninger :	10 608	2 503
Anskaffelsesår :	2024	2014
Antatt levetid i år :	8	10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 668	1 321
Sum	1 668	1 321

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering pga av vinduer mm	Jordvarme og kjøp av tomt 2012/ ny heis i 2017
Lånenummer:	16365621644	12134604547
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	6 620 000	3 560 000
Lånesaldo 01.01:	6 284 924	2 372 634
Avdrag i perioden:	202 232	164 941
Lånesaldo 31.12:	6 082 693	2 207 693

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	313 500	313 500
Sum	313 500	313 500

Resultat og balanse med noter for Snippen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snippen borettslag

Styreleder	Per Arne Engebretsen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Thor Arne Andersen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Trond Staal (sign.)	10.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Snippen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Snippen 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

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2025-02-12 19:51:39 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Snippen borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Hagegata 1.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 4. mars

Antall fremmøtte: 13 Antall stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Lars Erik Huseby

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 40 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 20 000,- pr styremedlem

Vedtak:

Det ble foreslått en økning på 2 000,- pr styremedlem, forslaget falt med 8 stemmer mot og 3 stemmer for. Honoraret videreføres på samme sum som i fjor.

5. Valg av styrets medlemmer**5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for 2 år: Per Arne Engebretsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Trond Staal er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem Tor Arne Andersen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:**5.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer for 1 år: Jonathan Johansen Dahl og Dan Marius Almquist.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Tor Andersen, Dan Marius Almquist og Bjørn Saksæther

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Per Arne Engebretsen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Møtet avsluttet 17.40

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Protokollvitne: Lars Erik Huseby (sign.)

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
FOR
SNIPPEN BORETTSLAG

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

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Ved kjøring på området må utvises den største forsiktighet. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret eller forretningsfører.

Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst etter mørkets frembrudd. Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri bart lys i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og s l u k k l y s e t e t t e r b r u k e n.

Regler om ro i leiligheten

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 6. Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20, og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra borettsshaverne i leilighetene over, under og siden.

Søppel og renhold

All søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store. Store pappesker e.l. bringes direkte til søppelrommene i blokk-kjellerne. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal holdes tett etter bruk. Borettsshaverne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapper og trapperomsvinduer rene. Borettsshaverne skal vaske trappene etter tur hver sin uke (2 ganger ukentlig). Første etasje tar kjellertrappen eller etter styrets nærmere bestemmelse.

Vaskerier

Der det er felles vaskerianlegg er det utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettslavere. Matter, tepper og tøy kan bare luftes eller bankes lørdager fra kl. 8 til kl. 18, andre hverdager fra kl. 8 til kl. 10. Matter kan dessuten bankes fra kl. 20 til kl. 22 hver onsdag. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 18 før sön- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

Trapperomsvinduer skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på!

Bad, W.C., kraner og ledninger

Badekarene bør ikke brukes til klåsvask, fordi tråder e.l. fra tøyvet vil stoppe avløpet. Stoppekranen for klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting så som bleier, sanitetsbind o.l. må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

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

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

Framleie

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

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husleiekontrakten.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 713	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Busterudkleiva 2 A, gatenr 1800	Valgkrets:	1 Halden
	1778 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Busterudkleiva 2 B, gatenr 1800		
	1778 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Busterudkleiva 2 C, gatenr 1800		
	1778 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Forstrøms vei 3 A, gatenr 2360		
	1778 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Forstrøms vei 3 B, gatenr 2360		
	1778 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fostrøms vei	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.12.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 738,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/713	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/713	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	21.12.1957	Mottaker	3101/66/713	4 741,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Busterudkleiva 2 B	H0101	Bolig					
Busterudkleiva 2 B	H0102	Bolig					
Busterudkleiva 2 B	H0201	Bolig					
Busterudkleiva 2 B	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:
Bygningsnr:	145045797		Antall etasjer:
			4
			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Busterudkleiva 2 C	H0101	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 C	H0102	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 C	H0201	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 C	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk		01.02.1959
Bygningsnr:	145167272		Antall boliger:
			Antall etasjer:
			4
			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Busterudkleiva 2 A	H0101	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 A	H0201	Bolig		Kjøkken			
Busterudkleiva 2 A	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.02.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	145167280			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Forstrøms vei 3 A	H0101	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0102	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0103	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0104	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0201	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0202	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0203	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0204	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0301	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0302	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0303	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0304	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0401	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0402	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0403	Bolig					
Forstrøms vei 3 A	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:
Bygningsnr:	145045762		Antall etasjer:
			16
			4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Forstrøms vei 3 B	H0101	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0102	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0103	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0104	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0201	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0202	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0203	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0204	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0301	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0302	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0303	Bolig					
Forstrøms vei 3 B	H0304	Bolig					

Forstrøms vei 3 B	H0401	Bolig
Forstrøms vei 3 B	H0402	Bolig
Forstrøms vei 3 B	H0403	Bolig
Forstrøms vei 3 B	H0404	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	145045770		Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	145045789		Antall etasjer:	

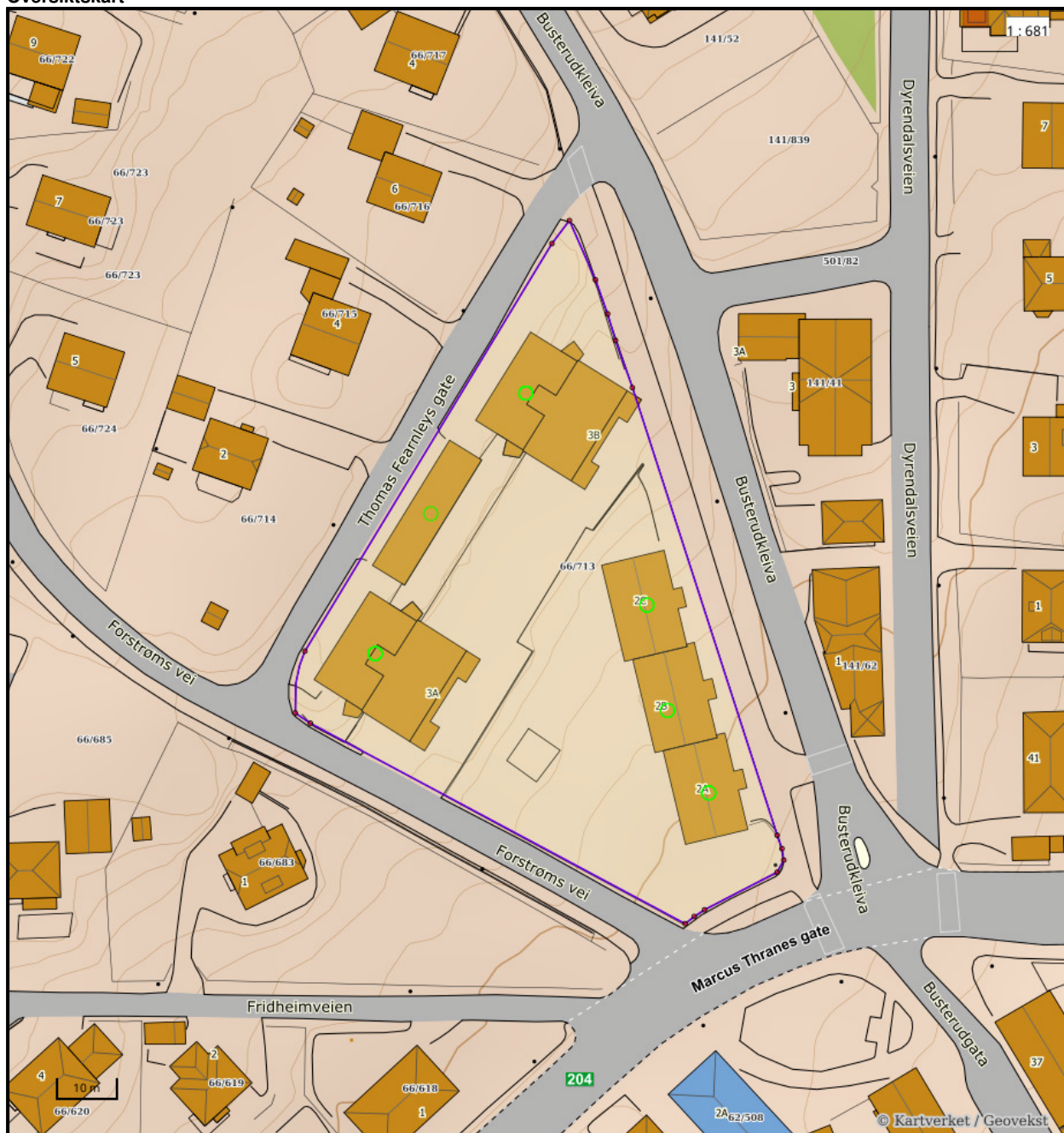
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

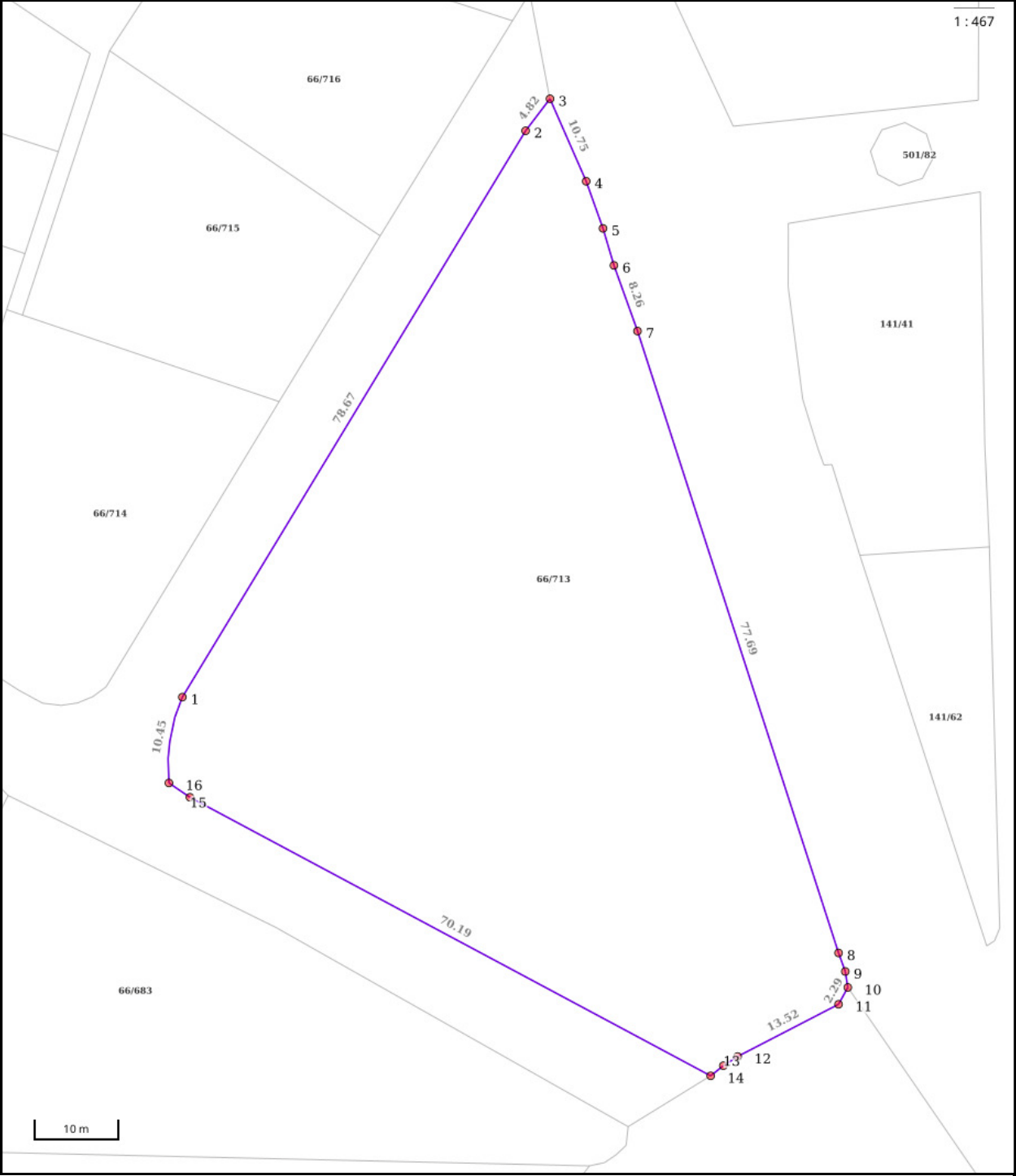
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 4 738,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 786,31	636 282,45	78,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 856,97	636 317,03	4,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 861,08	636 319,55	10,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 851,67	636 324,75	5,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 846,27	636 327,24	4,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 842,02	636 328,96	8,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 834,53	636 332,45	77,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 763,05	636 362,88	2,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 760,98	636 363,80	1,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 759,12	636 364,30	2,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 556 757,02	636 363,39	13,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 556 749,72	636 352,01	1,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 556 748,50	636 350,45	1,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 556 747,17	636 349,01	70,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 556 774,57	636 284,39	2,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 556 776,00	636 281,82	10,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forstrøms vei 3B, 1778 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 725 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20areal%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 13 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumspan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 18 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 4 707 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-698
Navn	Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf
Delarealer	Delareal 288 m ² Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 22 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG33
	Delareal 288 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B28
	Delareal 5 m ² Formål Fortau Feltnavn o_FO14
Id	G-519
Navn	Stangeløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
-  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 støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/713, Forstrøms vei 3B, 1778 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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.

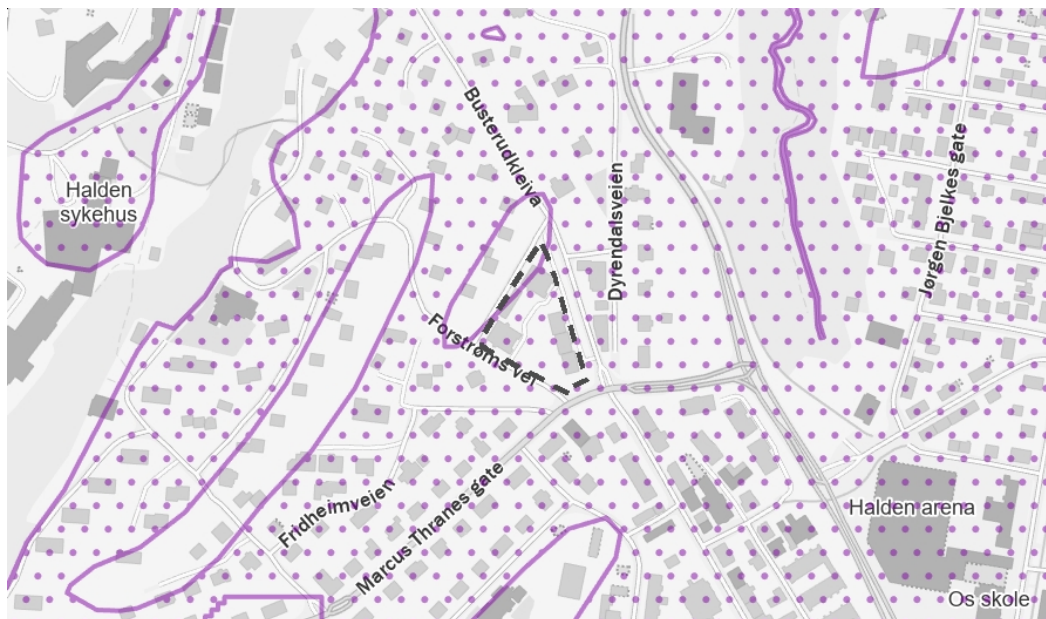
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.57 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	93.4 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.49 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 19.01.2026

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:

19.01.2026

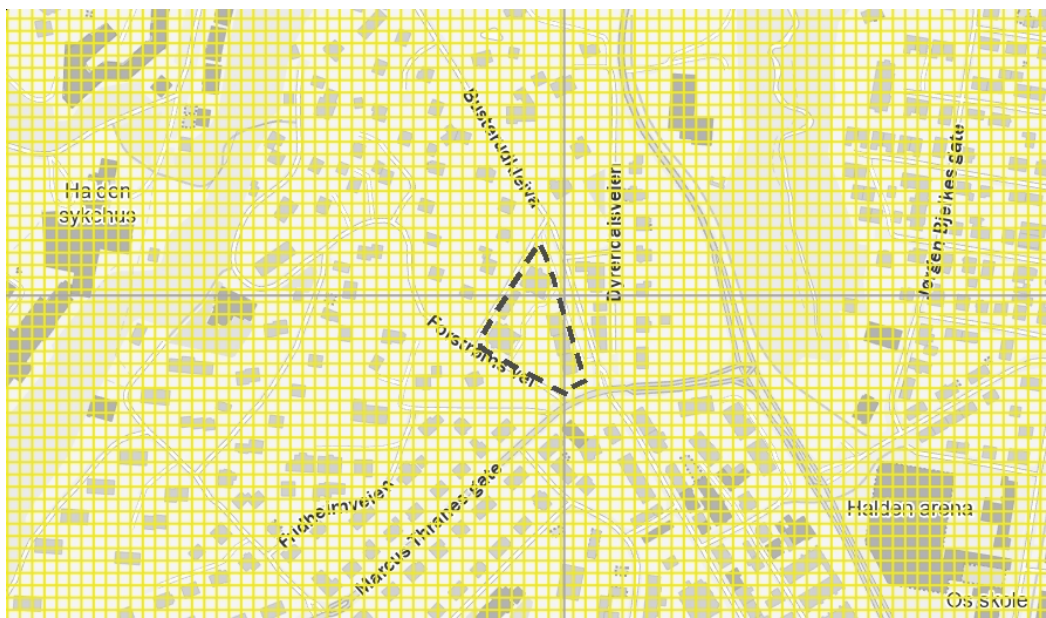
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

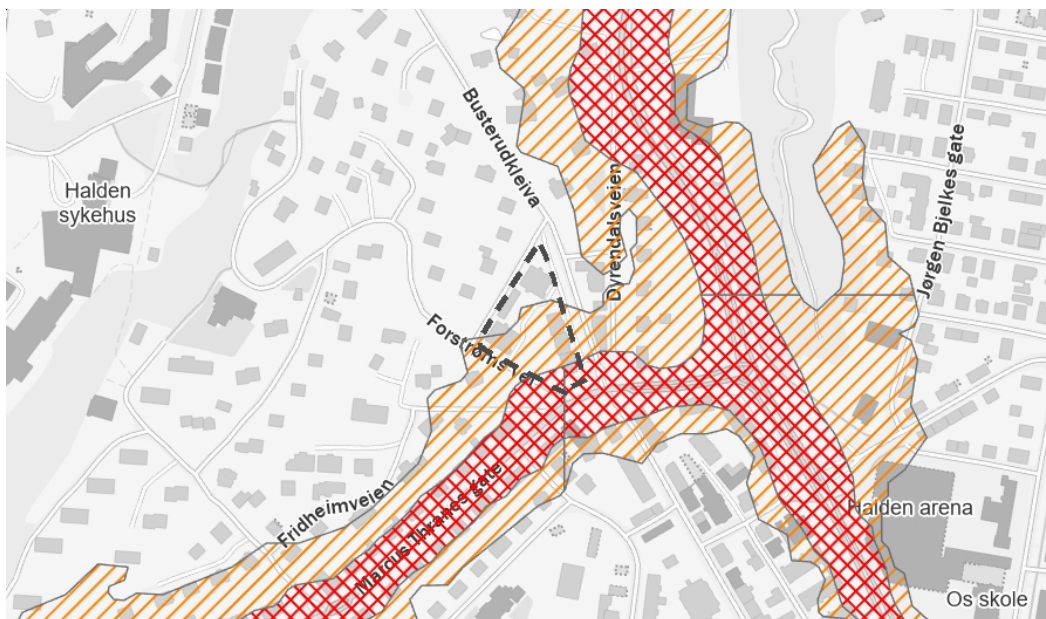
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



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 ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene 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 støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

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

Forstrøms vei 3B - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Busterud 2 min
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.1 km

Halden stasjon 14 min
Linje RE20 1.2 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 8 min
252 elever, 15 klasser 0.6 km

Låby skole (1-7 kl.) 17 min
254 elever, 13 klasser 1.4 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 19 min
389 elever, 18 klasser 1.5 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
338 elever, 15 klasser 0.5 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min
396 elever, 16 klasser 1.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 12 min
1200 elever, 61 klasser 1 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 6 min

Tista Senter, Halden 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

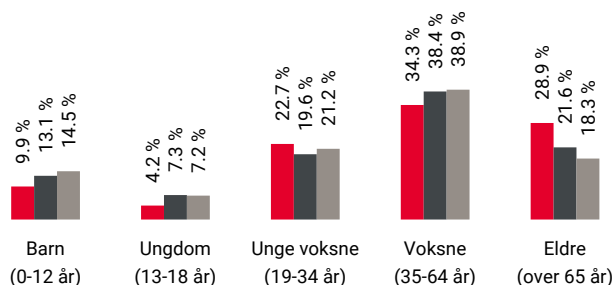
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 4 min
74 barn 0.3 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 5 min
74 barn 0.4 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 14 min
35 barn 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 5 min
PostNord 0.4 km

Meny Halden 11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



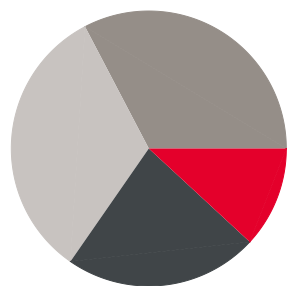
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Os skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Rødsberg ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km	
🚴 SKY Fitness Halden	9 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	10 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

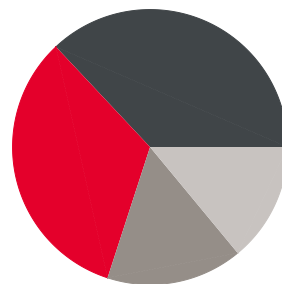
12 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



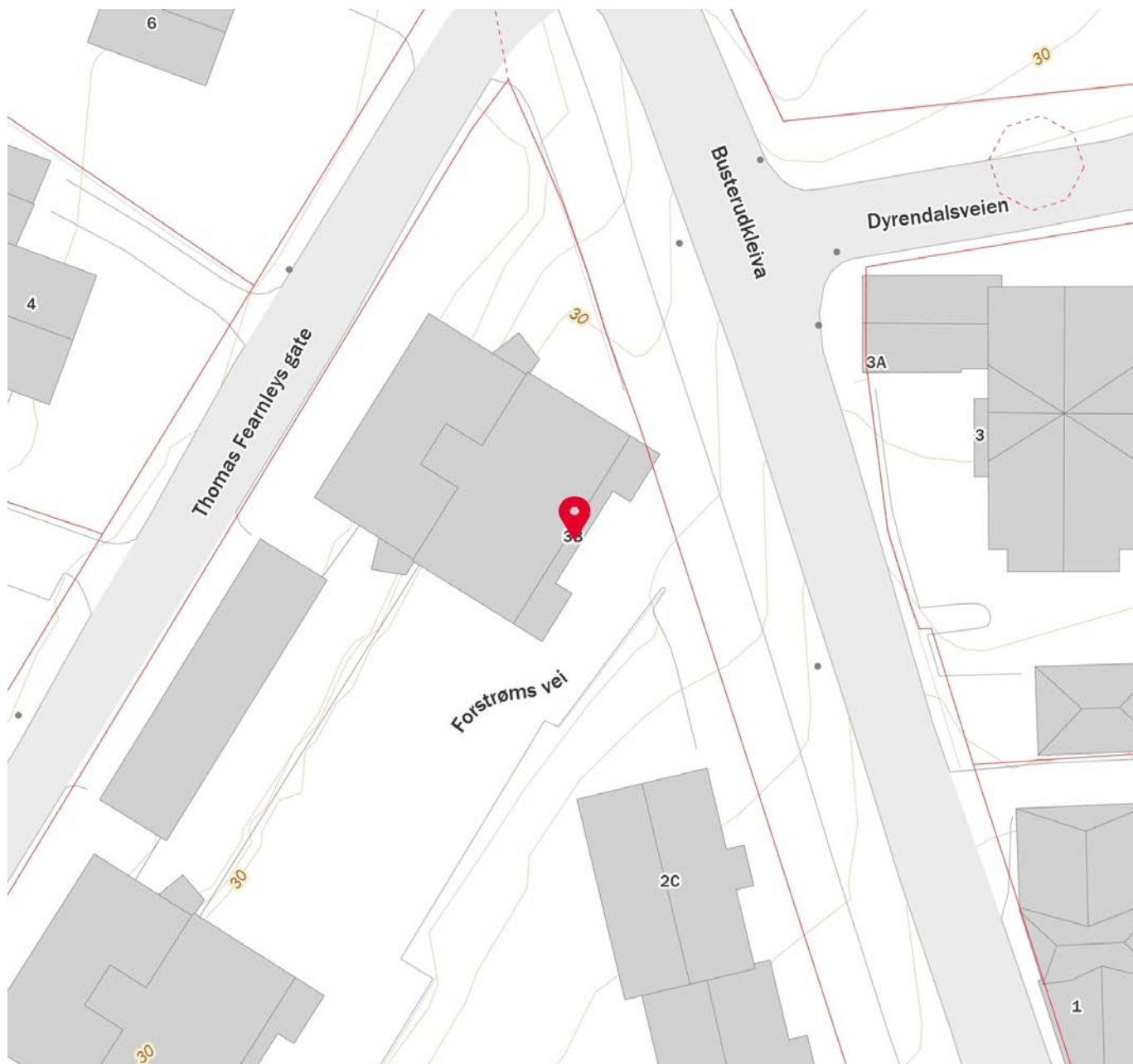
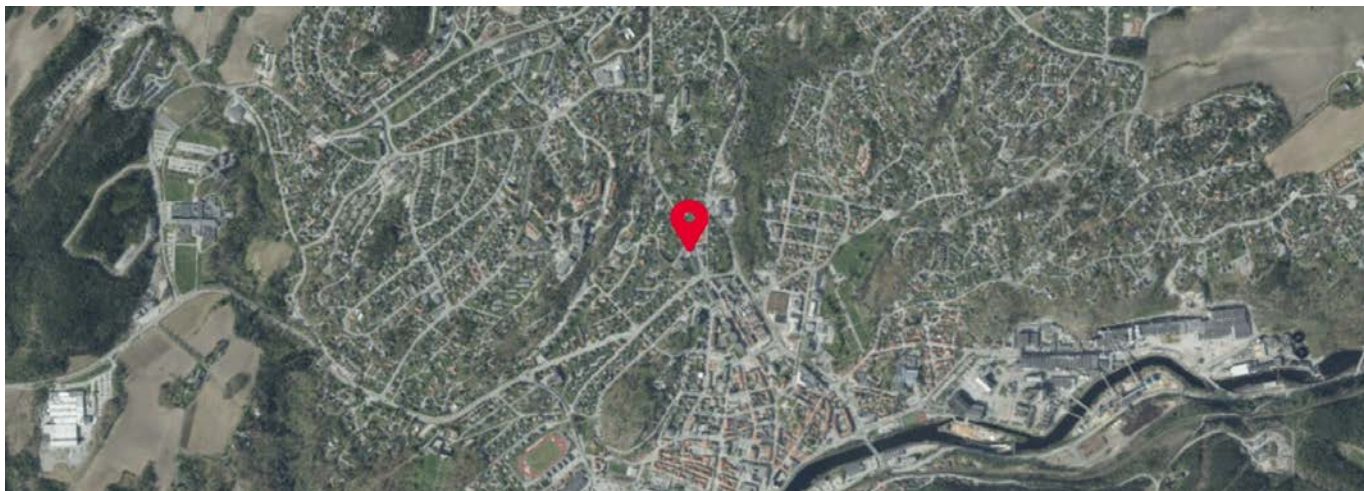
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Forstrøms vei 3B
1778 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