

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

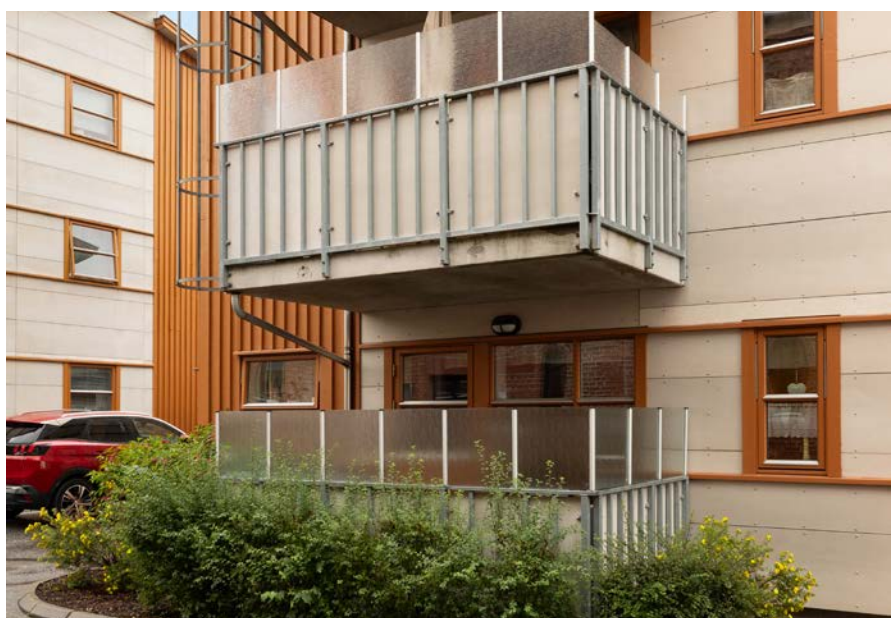
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 370 000,-
Fellesgjeld: Kr 75 657,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 447 007,-
Felleskostn.: Kr 6 709,-
Selger: Ulf Erik Fredriksen
Tove Grandal
Jan Henry Fredriksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 70/78 kvm
Tomtstr.: 4925 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 132
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1101250137

Praktisk og trygg 3-roms i 1.etg. Nybygd i 2003. Vannbåren gulvvarme. P-plass og Heis.

Velkommen til koselige Marcus Thranes plass og et trygt og godt bomiljø midt i Halden sentrum. Leiligheten har trappefri adkomst, p-plass inntil, heis og balkong. 2 soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	50
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 7 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Bod i kjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde leilighet: 2,39-2,42 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4925 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er godt opparbeidet i forskjellige nivåer med støttemurer i betong. Asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer, steinlagte partier og varierende beplantning. Pent opparbeidet fellestun og uteområde med frodige staudebed og sittegrupper. Lunt, solrikt og koselig!

I følge vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert med

aktsomhetsområde for kvikkleire, samt at tomten ligger i rød støysone fra veg.

Beliggenhet

Marcus Thranes plass 4 ligger sentralt i Halden sentrums populære Nordside. Et område kjent for sin rike bygningshistorie, men også vakre natur i bl.a. Schultzedalen like ved. Nærhet til byens fasiliteter.

For de som er glad i friluftsliv, finnes det flere turområder i nærheten som gir muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Halden er kjent for sine skogsområder og vakre landskap, noe som gjør det enkelt å finne steder for turer og utendørsaktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, busstopp er like ved.

Servicemuligheter som butikker, restauranter og andre nødvendige tjenester er innen kort rekkevidde, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem for beboerne. Halden sentrum tilbyr et variert utvalg av shoppingmuligheter og spisesteder, som gir en god kombinasjon av byliv og naturopplevelser. Den koselige gågata i Halden sentrum, Busterudparken m.m. ligger en kort spasertur på nedsiden.

Adkomst

Trappefri adkomst. 1.etg. Bygget har heis som også gir lett adkomst til kjeller og bod.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med butikker, skoler, leiligheter, butikker og alle byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1.etasje i en blokk med felles inngang og trappeoppgang med heis. Fundamenter og grunnmur er utført i betong. Yttervegger er av bindingsverk og betong, kledd med stående panel og sementbaserte fasadeplater. Takkonstruksjonen består av møtende pulttak konstruert i tre, tekket med listetekking av sveiset asfaltbelegg. Etasjeskillere er utført i betong. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen er merket med årstall 2003. Terrassen har støpt gulv som ligger tett mot terreng. Rekkverk er med stålrammer og kledning av steni-plater. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

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

- Våtrom - Overflate vegger og himling

Avvik: Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Himling har noen skjolder over dusjen. Servant har oppsprekking.

- Våtrom - Overflate gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. Stedvis sprukne fuger indikerer manglende vedheft. Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er tilstede.

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Membranen under fliser har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Fronter og innredning har noen sår og merker som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder for utett gjæring på benkeplaten. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk i parkett kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulv. Det er stedvis noen sprukne hjørner og synlige skjøter i tapet og i sparklede og malte himlinger. Årsak er aldersslitasje og konsekvens er hovedsakelig estetisk. Fornyinger kan planlegges.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Inngangsdør subber i terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Terskel har slitasje som følge av dette. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer rett bak kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør - WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Rør-i-rør er ikke lagt i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp ut på våtrom og det er ikke endetetting eller veggbokser på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Det er ikke stoppekran som gir mulighet for avstengning av vann i leiligheten da det er montert magnetventil for automatisk lekkasjestopper der stoppekraner i rørskap har vært plassert.
Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll utført på el-anlegg i borettslagets regi. Vi har ikke funnet skriftelig dokumentasjon på kontrollen.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue med utgang til veranda, kjøkken og bod.
Bod i kjeller.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god standard, hovedsakelig fra byggeår. Det er parkettgulv i flere rom, i tillegg til beleg. Lysmalt og klassisk tapet på vegger. Hvite innerdører og listverk. Hvitlakkert og klassisk, pen innredning på både kjøkken og på bad. På kjøkken er det plass for et lite spisebord. Badet er romslig og har dusj, wc og opplegg for vaskemaskin. Balkong med utgang fra stue/spisestue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering ved Marcus Thranes Plass borettslag skjer på asfalterte parkeringsplasser. Det er installert elbil ladestasjoner.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81565064

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig i dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

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

Energi**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

Selger er ansvarlig for avlesning av fellesanlegg ved eierskifte.

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 370 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 654 704

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 618 816

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv komplett, vannbåren oppvarming, sikringsordning, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm og vedlikehold fellesarealer, vaktmesterordning, forretningsfører mm.

Styreleder opplyser at de venter på anbud for bytting av varmepumper til varmeanlegget. Dette vil øke fellesgjeld og / eller felleskostnader, men det er per nå ikke kjent hvor mye økningen blir. Det er heller ikke besluttet om det er fellesgjeld eller felleskostnader de må øke. Ta kontakt med styreleder for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 709

Andel Fellesgjeld

Kr 75 657

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2025

Andel fellesformue

Kr 44 587

Borettslaget

Borettslagsnavn

MARCUS THRANES PLASS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

984834071

Andelsnummer

30

Om borettslaget

Marcus Thranes Plass borettslag er et borettslag beliggende i Halden kommune, med organisasjonsnummer 984 834 071. Borettslaget består av 45 andeler og har ingen næringslokaler. Forretningsfører for borettslaget er Halden boligbyggelag, og revisortjenester leveres av BDO AS. Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag og har inngått avtale med TJ Service Halden AS om kjøp av vaktmestertjenester. Videre er

borettslaget med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader, hvor tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Det er kildesortering av avfall i borettslaget, og hold av husdyr er ikke tillatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 114828957, Husbanken

Annuitet, 2 terminer per år.

Rentesats per 20-08-2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 20-08-2025: kr 1520130

Andel av saldo: kr 64979

(siste termin 31-05-2030)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 1148289573, Husbanken

Annuitet, 2 terminer per år.

Rentesats per 20-08-2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 20-08-2025: kr 480539

Andel av saldo: kr 10679

(siste termin 30-03-2030)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Hold av husdyr er ikke tillatt. Beboere som er i besittelse av husdyr ved innflytting kan få beholde dyret til det naturlig faller bort. Nytt dyr kan så ikke anskaffes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for å følge hus- og ordensregler som inkluderer kildesortering av avfall, restriksjoner på husdyrhold, og vedlikehold av fellesarealer. Det er ikke tillatt å holde husdyr, med unntak for de som allerede har husdyr ved innflytting. Blomsterkasser skal henges inn mot verandaen. Det er også regler for oppførsel i fellesområder, som å rydde opp etter bruk og å vise hensyn ved avskjed med gjester. Klager på brudd av regler skal leveres skriftlig til styret. For mer detaljer om vedlikeholdsplikten, se vedtektene punkt 5-1.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 132 i Halden kommune. Andelsnr. 30 i MARCUS
THRANES Plass BORETTSLAG med orgnr. 984834071

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/boliger 10.12.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G561 Marcus Thranes plass med formål bolig/forretning/kontor.

I tillegg tilliggende planer Os skole og idrettsanleg, Østre tangen-nord og Hannibal Sehesteds gate 13 med formål parkering, kjøevei, gårdsplass, gangvei, grøntareal, blå/grønnstruktur mm.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

I følge vedlagte områdeanalyse er det oppgitt at det er registrerte ruiner eller fjernede objekter på denne eiendommen, samt andre SEFRAK-bygg i nabogata Busterudgata.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 370 000 (Prisantydning)

75 657 (Andel av fellesgjeld)

2 445 657 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 447 007 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 454 907 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 457 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22626,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, sikrignspann og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

08.09.2025













Bad / vaskerom















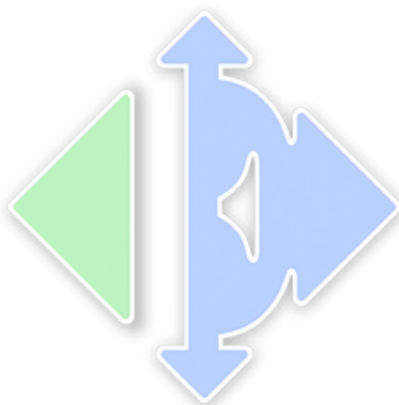
FOTO
et æter

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

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

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
 Marcus Thranes plass 4
 1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Jostein Mathisen
 Dato: 04/09/2025

Teglverket 13A
 Skjeberg 1747
 41443728
 jostein@takstmann-
 sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Henning Leif Fredriksen (dødsno)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	30
Byggeår:	2003
Tomt:	Felles 4925,6 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ulf Fredriksen, Tove Grandal, Jan Henry Fredriksen
Befaringsdato:	26.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt opparbeidet i forskjellige nivåer med støttemurer i betong. Asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer, steinlagte partier og varierende beplantning. Pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter, grunnmur, etasjeskiller og bærende konstruksjoner utført i betong. Yttervegger av bindingsverk og betong, kledd med stående panel og sementbaserte fasadeplater, vinduer med 2-lags isolerglass. Møtende pulttak konstruert i tre, tekket med tekket med listetekking av sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang med heis, leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand og hovedsakelig som uforandret siden byggeår med følgelig alders- og bruksslitasje. Alder på bygningsdeler, overflater og innredninger tilsier allikevel at fornyinger kan planlegges. Våtrom som har passert 20 år anses generelt å ha kort gjenstående brukstid.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere installert.

-Brannslukningsapparat plassert på det største soverommet

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgivere

Egenerklæring

Kommunale opplysninger i meglerpakke

Eiendomsverdi.no

Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL

Tegninger fra byggesaksarkivet

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ/GANG: tapet, slett hvitmalt, parkett

BAD: vinyltapet, slett hvitmalt, fliser

2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, beleg

STUE: tapet, slett hvitmalt, parkett

KJØKKEN: malt platekledning/fliser, slett hvitmalt, parkett

BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Denne selges som et dødsbo og dette begrenser omfang av opplysninger og kjennskap til boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Tot. innev. måned: 6 709 kr

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	70			7	67	3
Bod i kjeller		8				8
SUM BYGNING	70	8		7	67	11
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,39-2,42 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Aktiv Eiendomsmegling Halden

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

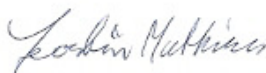
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

04/09/2025



Jostein Mathisen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Vinyltapet på vegger og slett hvitmalt tak.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandeatteri

-Speil og belysning samt to skap over servant

-Dusjkabinett.

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

-Himling har noen skjolder over dusjen. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning i ett konsentrert område over flere år. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Servant har oppsprekking som kan føre til utettheter over tid. Alders- og bruksslitasje er årsak.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. Stedvis sprukne fuger indikerer manglende vedheft.

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er tilstede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås og klemring. Eventuell klemt mansjett ikke synlig.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Membranen under fliser har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med profilerte fronter
- Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Fronter og innredning har noen sår og merker som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder for utett gjæring på benkeplaten.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig uforandret siden byggeår med unntak av maling på enkelte overflater.

Merknader:

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk i parkett kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulv.
- Det er stedvis noen sprukne hjørner og synlige skjøter i tapet og i sparklede og malte himlinger. Årsak er aldersslitasje og konsekvens er hovedsakelig estetisk. Fornyinger kan planlegges.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

- Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og balkongdør.
- Karmer og rammer fremstår normalt vedlikeholdt utvendig.

Merknader:

- Inngangsdør subber i terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Terskel har slitasje som følge av dette.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer rett bak kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 7m²:

Utgang fra stue til terrasse med støpt gulv som ligger tett mot terreng. Rekkverk med stålrammer og kledning av steni-plater.

-Konstruksjon fremstår stabil.
 -Gulvet har fall som leder vann bort.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

INNVENDIGE VANN- OG AVLØPSRØR

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner og tilkoblet utstyr.
 -Skap til rør-i-rør vanntilførsel har automatisk lekkasjestopper som kompensasjon for at lekkasjevann ikke ledes til våtrom/sluk.

VANNBÅREN GULVVARME:

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra vannbåren gulvvarme ut i fra de observasjoner som kunne gjøres på gulver og skap med reguleringsventiler. Det er lang gjenstående forventet levetid på rørene.

Merknader:

-Rør-i-rør er ikke lagt i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp ut på våtrom og det er ikke endetetting eller veggbokser på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
 -Det er ikke stoppekran som gir mulighet for avstengning av vann i leiligheten da det er montert magnetventil for automatisk lekkasjestopper der stoppekraner i rørskap har vært plassert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Blokken har felles forsyning av varmtvann til leilighetene og ikke egne varmtvannsberedere.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003
 Det var sist inspisert i ukjent årstall
 Det var rengjort i ukjent årstall
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra bad.

- Overstrømningsmulighet til rom med avtrekk via spalte under dører
- Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk
- Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer som virker å være uforandret siden byggeår. 6 kurser inkludert hovedsikring.
Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Kunne ikke finne historikk for eventuelle tilsyn på anlegget.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bodd i boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Planløsning og bruken av rommene i leiligheten samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Boden i kjeller er utvidet i henhold til tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for nybygg/boliger, Marcus Thranes Plass 1-5, datert 10.12.2004.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Himling har noen skjolder over dusjen. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning i ett konsentrert område over flere år. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Servant har oppsprekking som kan føre til utettheter over tid. Alders- og bruksslitasje er årsak.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. Stedvis sprukne fuger indikerer manglende vedheft.
- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er tilstede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Membranen under fliser har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Fronter og innredning har noen sår og merker som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder for utett gjæring på benkeplaten.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

3.1 Andre rom

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk i parkett kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulv.
- Det er stedvis noen sprukne hjørner og synlige skjøter i tapet og i sparklede og malte himlinger. Årsak er aldersslitasje og konsekvens er hovedsakelig estetisk. Fornyinger kan planlegges.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Inngangsdør subber i terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Terskel har slitasje som følge av dette.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer rett bak kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør er ikke lagt i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp ut på våtrom og det er ikke endetetting eller veggbokser på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Det er ikke stoppekran som gir mulighet for avstengning av vann i leiligheten da det er montert magnetventil for automatisk lekkasjestopper der stoppekranner i rørskap har vært plassert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250137	

Selger 1 navn
Tove Grandal

Gateadresse	
Marcus Thranes plass 4	

Poststed	Postnr
HALDEN	1776

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101250137

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Erik Fredriksen	6b5013390c8dd5043850 a18ea024ffa97a770784	01.09.2025 09:55:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250137

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

Nabolagsprofil

Marcus Thranes plass 4 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Snippen Halden Linje 632, 633	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	13 min 1.1 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	21 min 1.6 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	10 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	4 min
Recharge Tista Senter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

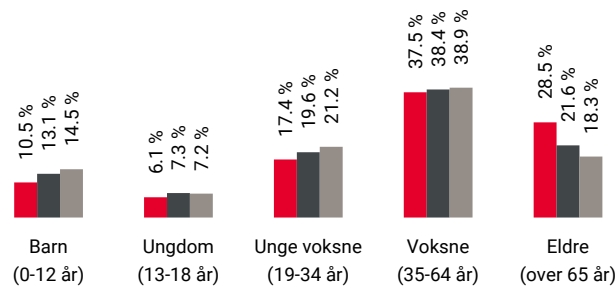
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.6 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	3 min 0.2 km
Meny Halden	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



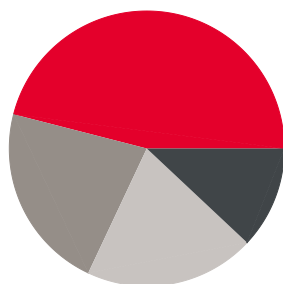
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Rødsberg ungdomsskole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km	
⚽	Os skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴	SKY Fitness Halden	7 min	🚶
🚴	Timeout Energy Club	8 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

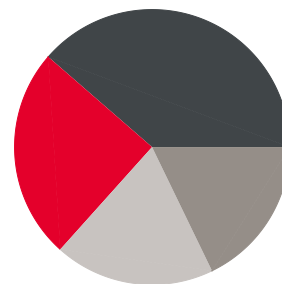
11 min



Apotek 1 Svanen Halden

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



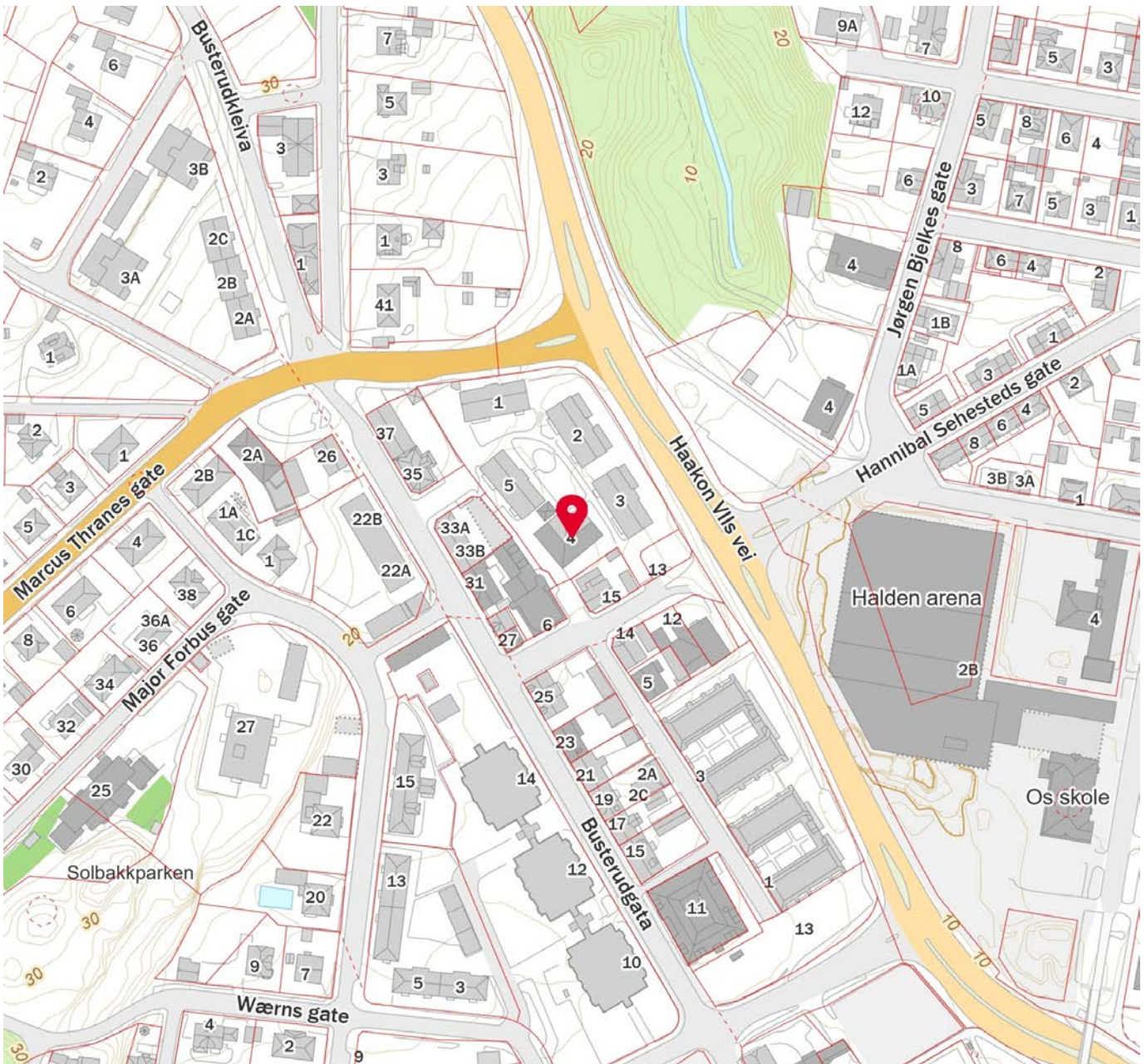
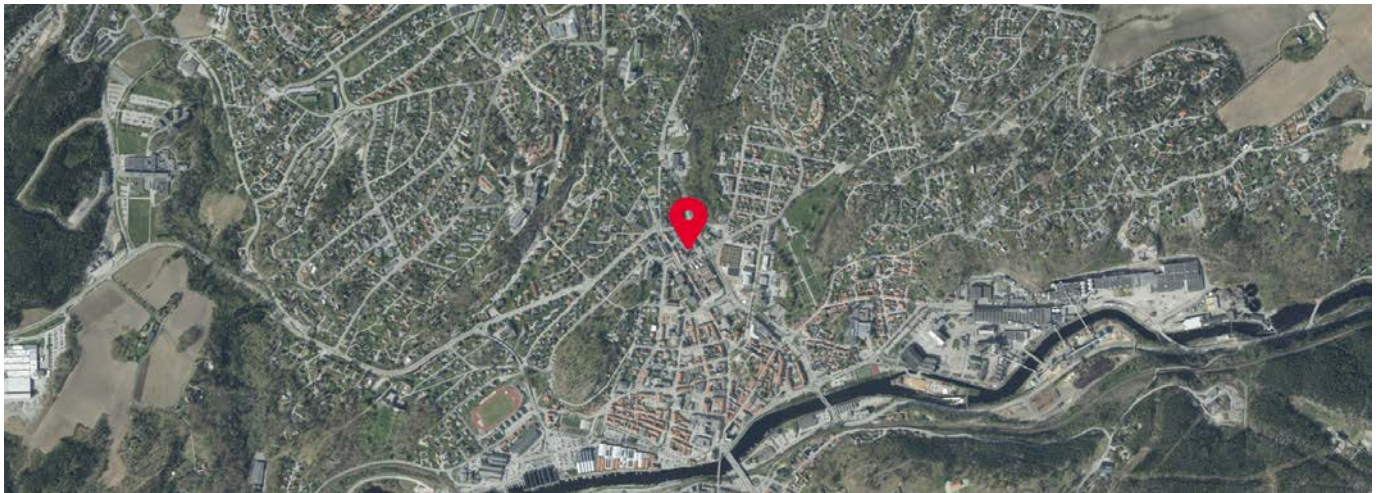
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

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



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE MARCUS THRANES Plass

Borettslag:	Marcus Thranes Plass
Organisasjonsnr.	984 834 071
Byggeår:	2003
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Se vedtekter/ordensregler for dyrehold.
Parkering – carport - garasje:	Oppmerket parkering til leiligheten
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Ikke som vi som forretningsfører har kjennskap til. Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,- inkl. mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,- inkl. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- inkl. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Fint om dere kan gi oss beskjed om selgers nye adresse

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.25 Side 1 av 3

Marcus Thranes Plass borettslag	V ³ r ref.:	66/30	Fjdselsdato eier:	04.11.1932
Marcus Thranes Plass 4	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Henning Leif Fredriksen		
Organisasjonsnr: 984 834 071	Andelsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 709

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 126
	Renter	959
	Avdrag	-2 837
	Renter	-709
	Kapitalkostnader fellesl ³ n	11
	Avdrag	164
	Avdrag	3 836
Tilleggsytelser:	Kabel TV Komplet	159

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	75 657	Gjeld siste ³ rsoppg.:	82 330
Klient ajourf. l ³ n:	12 740 262,72	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 177 138

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 114828957, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 20.08.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9.85
Saldo per 20.08.2025: 1 520 130
Andel av saldo: 64 979
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.05.2030)
Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 12 782
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 184 675
Flytende rente Husbanken
Flytende rente Husbanken

L³ nenummer: 1148289573, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 20.08.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9.5
Saldo per 20.08.2025: 480 539
Andel av saldo: 10 679
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2008 (siste termin 30.03.2030)
Flytende rente Husbanken
Flytende rente Husbanken

Evnt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: J ohnny Grettland
Adresse: Sommerveien 14
Postnr/-sted: 1793 TISTEDAL
Telefon: Mob.: 95782220
E-post: marcusthranesplass@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.25 Side 2 av 3

Marcus Thranes Plass borettslag	V³ r ref.:	66/30	Fjdselsdato eier:	04.11.1932
Marcus Thranes Plass 4	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Henning Leif Fredriksen		
Organisasjonsnr:	984 834 071			

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

Utest³ ende saldo:	6 709		
Felleskostnader:	6 709	Restanse:	6 709
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	44 587	Gjeld:	82 330	Andre inntekter:	1 791
		Utgifter:	4 309		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	187 000
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2003		
G³ rds/bruksnr:	66/132		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	E iet	Tomteareal:	4925.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81565064
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.12.2004	SS Bnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	J ordvarme
Heis:	J a	BRA	71
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	J a	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	J a	Kategori:	Felleskostn.75 m², BT
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkj³psrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBI eller andre		

Fasiliteter:

Bestilt 1. stk n³kkel 2TV2622 K32B
Bestilt 1.stk n³kkel 2TV2622K-32B

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

Selger/megler er ansvarlig for avlesning av fellesanlegg ved eierskifte.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.25 Side 3 av 3

Marcus Thranes Plass borettslag	V³ r ref.:	66/30	Fjdselsdato eier:	04.11.1932
Marcus Thranes Plass 4	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Henning Leif Fredriksen		
Organisasjonsnr: 984 834 071				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Marcus Thranes Plass borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00
- Lokale Busterudgata.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: Uke 11

Antall fremmøtte: 32 Antall stemmeberettigede: 27

Antall fullmakter: 6

Totale antall stemmer: 33

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

Vedtak:

Valgt ble: Gjermund Hansten Aasgaard

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 styrets medlemmer.

Vedtak:

Honorar til intern fordeling styrets medlemmer: kr. 82.000 -

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling; Roy Kraft for 2 år.

Nåværende styreleder Johnny Grettland stiller også til gjenvalg.

Vedtak:

Det stemmes over de to nevnte forslagene

Roy Kraft: 5 stemmer

Johnny Grettland: 24 stemmer

2 blanke

Styreleder valgt for 2 år: Johnny Grettland

5.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:

Styremedlemmer Birgit Hågensen og Terje Rød ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Astrid Ax Henriksen

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Valg av valgkomite: Utgår

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Representant fra styret.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttet kl. 17.45.

Protokoll for Marcus Thranes Plass borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Gjermund Hansten Aasgaard (sign.)	25.03.2025

Årsmelding for 2024 Marcus Thranes Plass borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Marcus Thranes Plass borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 45 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Johnny Grettland, Sommerroveien 14
Styremedlem, Birgit Hågensen, Marcus Thranes Plass 1
Styremedlem, Jens Terje Rød, Marcus Thranes Plass 3
Varamedlem, Gjermund Hansten Aasgaard, Marcus Thranes plass 4
Varamedlem, Inger-Marit Dammyr Grislingås, Marcus Thranes Plass 1

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), og 1 beboermøte.

Det har vært avholdt 4 styremøter, hvor 6 protokollerte saker har vært behandlet.

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

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med TJ Service Halden AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Asfaltering og oppretting av synkeskade på p-plass
- EL-bil ladere
- Utemøbler
- Ny trapp ute

Saker under arbeid og planlegging:

- Varmeanlegg oppgradering/utskiftning
- Utvendig grøntanlegg
- Brannsentral og detektorer bør byttes. Fått tilbud på dette
- Bedre merking av stoppekraner og nøkkelbokser der stoppekran er i kjellerbod
- Fått tilbud fra HABO ang VLP(vedlikeholdsplan)

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Maling utvendig
- Oppretting og asfaltering av P-plass
- EL-bil ladestasjoner

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 821 752	2 821 800	2 637 000	2 962 900
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		15 200	12 800	18 400	12 800
Inntekt kabel-TV		85 860	85 900	85 860	85 900
Andre leieinntekter		3 145	0	0	0
Kapitalinntekter		2 330 622	2 063 500	2 264 595	2 159 400
Varmt vann, brensel og strøminnt.		97 736	164 000	118 646	205 300
Sum inntekter		5 354 315	5 148 000	5 124 501	5 426 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	11 562	11 300	11 280	11 280
Styrehonorar	2	82 000	80 000	80 000	80 000
Avskrivninger	10	8 187	0	0	0
Energi, strøm, olje, gass		493 820	410 000	387 590	513 240
Eiendomsskatt		192 543	176 000	175 886	192 000
Renhold byrå		145 500	133 600	144 000	151 320
Inventar		24 047	2 000	0	2 000
Vedlikehold	4	174 900	350 000	212 564	305 000
Heiskostnader		195 177	318 000	202 765	300 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		34 825	48 800	65 334	50 000
Vaktmestertjenester		209 615	222 600	217 944	247 520
Periodisk vedlikehold	5	87 500	485 000	103 468	300 000
Revisjonshonorar	3	6 097	6 400	5 993	6 650
Forretningsførerhonorar		143 802	143 900	135 660	149 650
Kontorrekvi, telefon, porto		3 376	10 000	6 917	5 000
TV bredbånd		319 836	306 800	295 199	332 800
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		9 362	9 400	9 362	9 400
Forsikring		145 086	147 350	125 916	157 675
Kurs		9 980	5 000	5 590	5 000
Kommunale avgifter	6	603 360	624 000	513 497	619 500
Bankgebyrer		3 736	3 500	3 546	3 000
Andre kostnader	7	11 200	8 000	7 748	8 000
Sum driftskostnader		2 915 512	3 501 650	2 710 258	3 449 035
Driftsresultat		2 438 803	1 646 350	2 414 244	1 977 265
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		13 004	0	11 406	0
Renteinntekter		87 970	1 906	62 985	2 000
Rentekostnad		117 700	101 600	93 631	98 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-16 726	-99 694	-19 240	-96 900
Årsresultat		2 422 077	1 546 656	2 395 004	1 880 365
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		2 422 077	0	2 395 004	0
Sum disponering		2 422 077	0	2 395 004	0

Marcus Thranes Plass borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	7 160 047	7 160 047
Bygninger	9	53 855 000	53 855 000
Garasjer	9	165 000	165 000
Ladestasjon	10	73 688	81 875
Sum varige driftsmidler		61 253 735	61 261 922
Sum anleggsmidler		61 253 735	61 261 922
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 760	63 318
Kundefordringer		188	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		162 026	0
Sum fordringer		215 974	63 318
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 007 425	1 052 872
Innestående på høyrentekonto		1 051 528	1 002 577
Sum bankinnskudd og kontanter		2 058 953	2 055 449
Sum omløpsmidler		2 274 927	2 118 767
SUM EIENDELER		63 528 662	63 380 689

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 336 741	35 914 665
Sum opptjent egenkapital		38 336 741	35 914 665
Sum egenkapital		38 341 241	35 919 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	2 277 138	2 664 852
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	11	11 586 884	13 431 209
Borettsinnskudd	12	9 183 000	9 183 000
Garasjeinnskudd	12	2 055 000	2 055 000
Sum langsiktig gjeld		25 102 022	27 334 061
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 420	11 868
Gjeld til forretningsfører		0	-1 650
Leverandørgjeld		72 978	117 245
Sum kortsiktig gjeld		85 398	127 463
Sum gjeld		25 187 420	27 461 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 528 662	63 380 689
Pantestillelser		61 180 047	61 180 047

Informasjon om årsregnskapet

Arsregnskapet 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 fratrasket 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	1 991 304	1 853 899
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 422 077	2 395 004
Tilbakeført avskrivninger	8 187	0
Påkostninger	0	-81 875
Avdrag lån	-2 232 039	-2 175 724
B. Årets endringer disponible midler	198 225	137 405
C. Disponible midler UB	2 189 529	1 991 304
Omløpsmidler	2 274 927	2 118 767
Kortsiktig gjeld	85 398	127 463
Disponible midler	2 189 529	1 991 304

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 562	11 280
Sum	11 562	11 280

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	82 000	80 000
Sum	82 000	80 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	6 097	5 993
Sum	6 097	5 993

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	171 360	204 514
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 541	8 050
Sum	174 900	212 564

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	87 500	103 468
Sum	87 500	103 468

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 følgende:
Asfaltarbeid

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	6 635	1 070
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	4 566	7 140
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	-1	-462
Sum	11 200	7 748

Note 8 - Tomt

	Tomt	Tomt parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 625 000	1 535 047
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 625 000	1 535 047
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 625 000	1 535 047
Anskaffelsesår :	2002	2006
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer/carporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 855 000	165 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 855 000	165 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 855 000	165 000
Anskaffelsesår :	2002	2002
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Lasestasjon El-bil	Gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 875	77 880
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 875	77 880
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 187	77 880
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 688	0
Årets avskrivninger :	8 187	0
Anskaffelsesår :	2023	2008
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Formål:	Kjøp av tomt for utvidelse av parkeringsplass	Fellesgjeld ved oppføring av bygningene
Lånenummer:	1148289573	114828957
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2004
Rentesats:	4.705 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 880 000	48 882 000
Lånesaldo 01.01:	604 590	2 060 262
Avdrag i perioden:	81 665	406 048
Lånesaldo 31.12:	522 925	1 654 213
Andelssaldo 01.01:	0	13 431 209
Innbetalt IN i perioden:	0	127 760
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 872 086
Andelssaldo 31.12:	0	11 686 883
Sum pantegjeld for lån:	522 925	13 341 097

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Individuell nedbet. av fellesgjeld

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkvitteres i samme takt som lånet.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	9 183 000	9 183 000
Innskudd garasjer	2 055 000	2 055 000
Sum	11 238 000	11 238 000

Resultat og balanse med noter for Marcus Thranes Plass borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Marcus Thranes Plass borettslag

Styreleder	Johnny Grettland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jens Terje Rød (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Birgit Hågensen (sign.)	10.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Marcus Thranes Plass Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Marcus Thranes Plass Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perimeo DokumentInøkkel: 5P5C7-1EXOC-G4CGS-7XSAH-0EP44-WP1V6E

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 07:07:13 UTC



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.

Penneo Dokumentnøkkel: SPSC7-1EXOC-G4CGS-7XSAH-0EP44-WP16E

Hus- og ordensregler for Marcus Thranes plass borettslag

1. Det er kildesortering av avfall i borettslaget. Bygg nr. 1 har egen bod ved siden av huset der alt avfall skal sorteres og legges.
Bygg nr. 2 og 3 skal legge sitt husholdningsavfall i bod ved bygg nr. 2. Papir og papp, glass og metall legges i bod ved bygg nr. 3.
Bygg nr. 4 og 5 legger husholdningsavfall i bod som ligger i mellom de nevnte bygg. Papir, papp, glass, metall legges i bod ved bygg nr. 3.
Miljøfarlig avfall må du selv frakte til de godkjente steder for slikt avfall.
2. Hold av husdyr er ikke tillatt. Beboere som er i besittelse av husdyr ved innflytting kan få beholde dyret til det naturlig faller bort. Nytt dyr kan så ikke anskaffes.
3. Blomsterkasser henges inn mot veranda. Første etasje er valgfritt.
4. Markiser og markisestoff skal ha lik standard og farge.
5. Ved avskjed med sene gjester sier vi takk for besøket i egen leilighet, ikke i felles gang.
6. Ved opphenging av bilder i felles gang spør vi alltid naboen hva han mener og synes om det, kanskje smaken er forskjellig.
7. Vi er kritiske mot oss selv hva vi oppbevarer i felles rom og hvor lenge det skal være der.
8. Vi rydder alltid opp etter oss når vi har brukt fellesarealer ute som inne.
9. Klager om brudd av regler leveres til styret skriftlig de plikter da å se på saken og levere et skriftlig svar til begge parter.
10. Lufting og tørking av tøy skal kun skje på en diskret måte på balkong eller anvist tørkeplass.
11. Dette er kanskje den viktigste regel, vi oppfører oss mot naboen som vi vil han skal oppføre seg mot oss.

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamling 30. mars 2006.



VEDTEKTER

FOR MARCUS THRANESPLASS BORETTSLAG

SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING

19. mars 2018

Endringen gjelder punkt 3-3 Nærmere om forkjøpsretten - underpunkt (4)
Nytt punkt 5-1 underpunkt (4) andelseiers vedlikeholdsplikt

Vedtekter

for Marcus Thranes Plass borettslag org nr 984 834 071
tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 18. juni 2002, endret den 30.03.2006, sist endret 19.03.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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.

(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 unødige ulemper 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.

(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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/132, Marcus Thranes plass 4, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.08.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

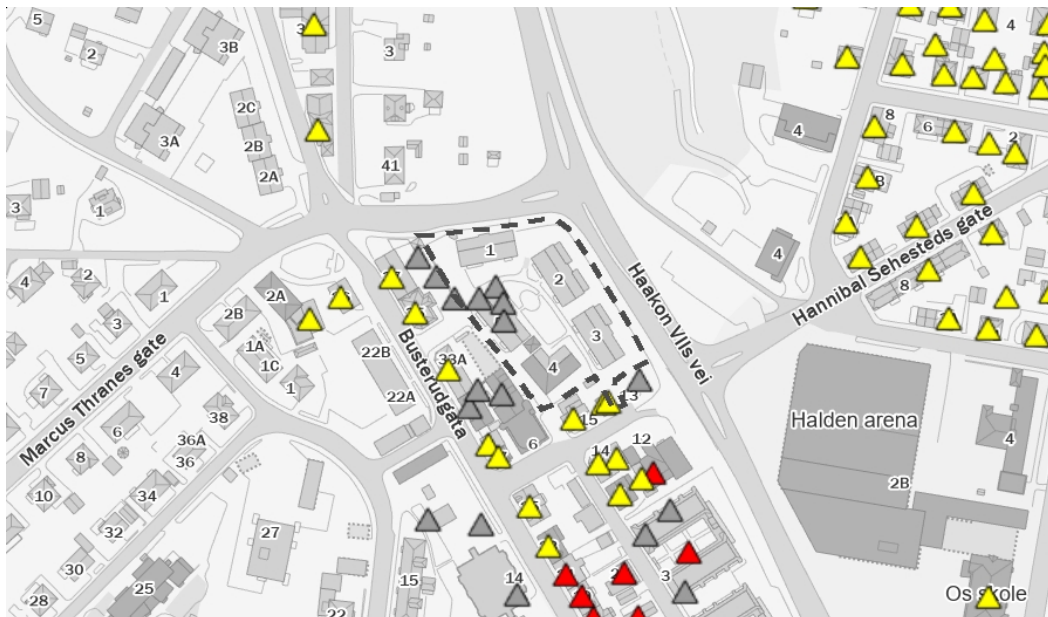
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.56 km
Flomfaresoner	13.08.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	93.6 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.42 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 04.08.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

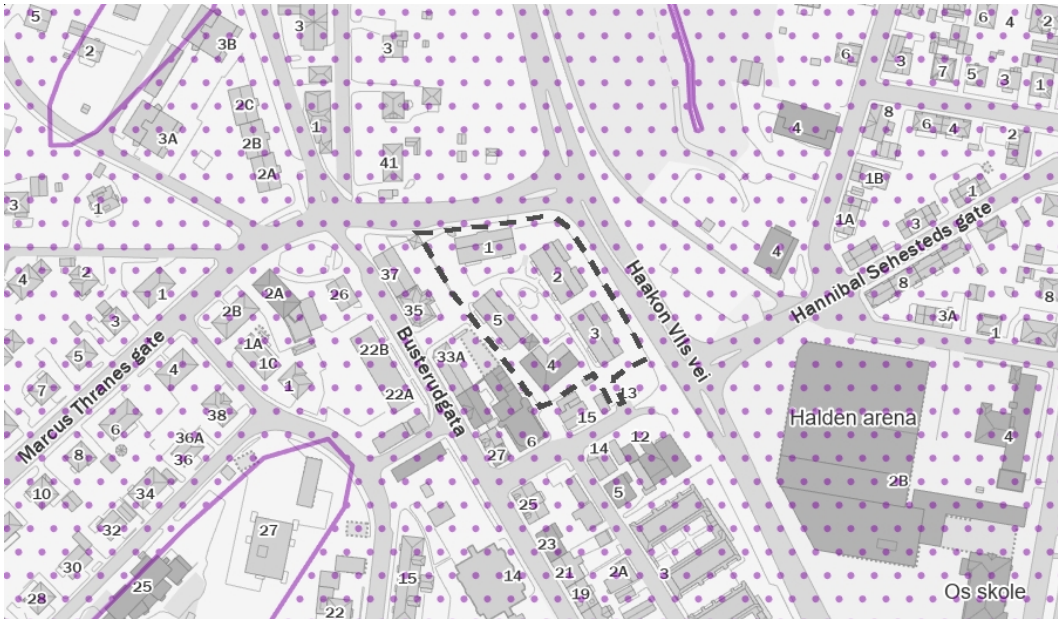
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.08.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, 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. Sonen 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:

11.08.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

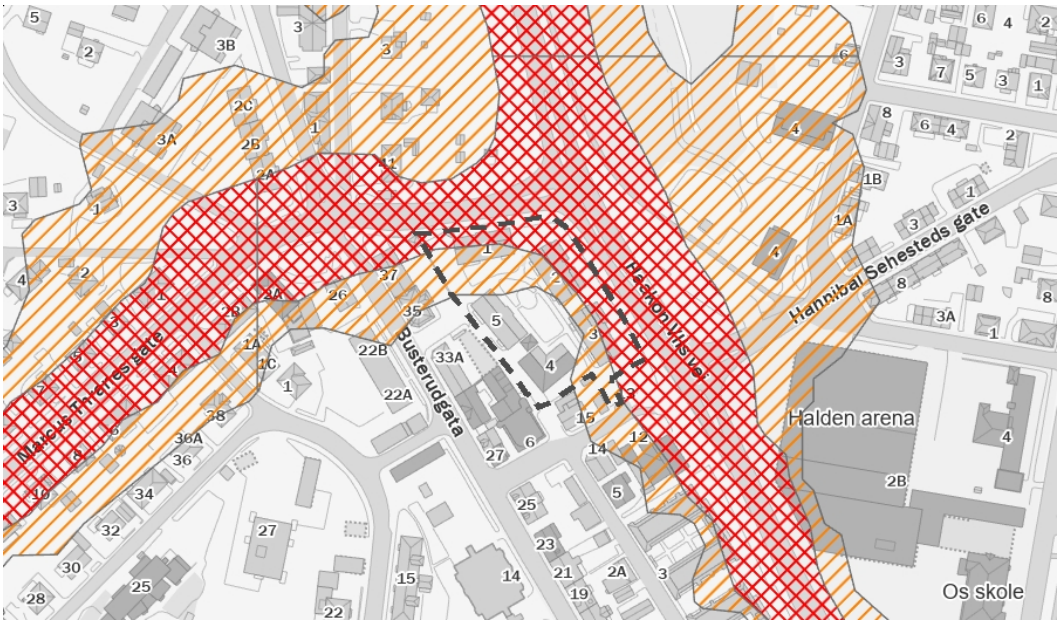
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste 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 støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Marcus Thranes plass 4
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre