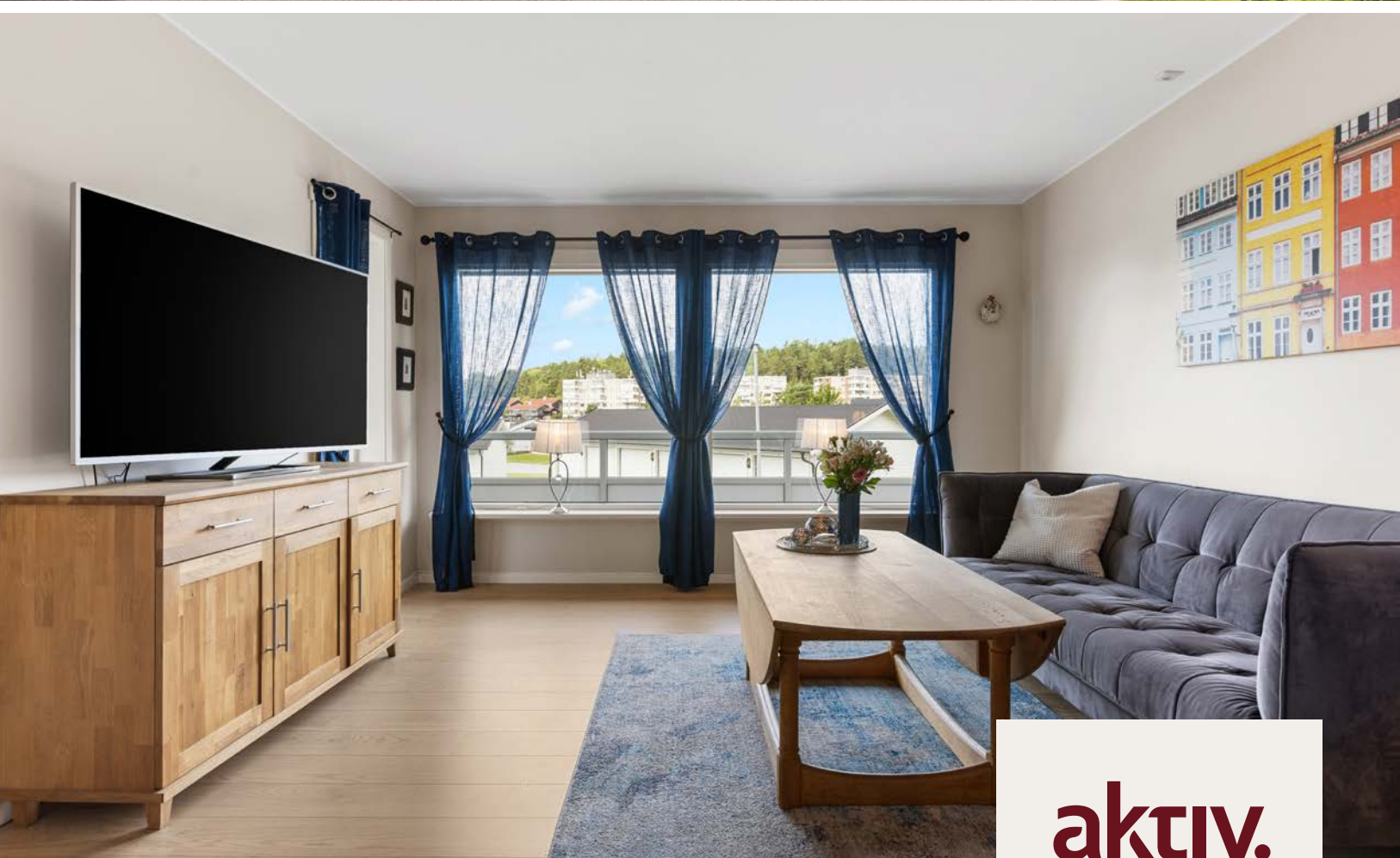




aktiv.



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 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 643 835,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 295 185,-
Felleskostn.: Kr 8 207,-
Selger: Jeanette Irene Fagerhøy
Trygve Roar Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 98/113 kvm
Tomtstr.: 14134.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 132
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1101250123

Meget pen og gjennomgående oppusset 4-roms i høy 1.etg. 3 soverom.

Velkommen til denne lekre og meget populære 4-romsleiligheten i Vidarsvei, Karrestad. Gjennomgående med både morgensol og kveldssol. Hele leiligheten er pussett opp!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	54
Andre vedlegg	57
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 4 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² entré/gang, bad, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue, 3 soverom.

BRA-b: 9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Bod i kjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde leilighet: 2,25-2,43 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14134.2 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en stor og velstemt tomt som vedlikeholdes året rundt av hageservice/vaktmester. Pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger, og asfalterte adkomstveier og p-plassområder.

Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til

områdeanalyse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde i Halden, med kort vei til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker på både Brødløs og Østre Lie. Området er kjent for sitt grønne preg og gode turmuligheter, samtidig som det er enkel adkomst til sentrum og kollektivtransport. Kort vei ut til E6. Dette gjør beliggenheten ideell for deg som ønsker en praktisk hverdag i rolige omgivelser. Solrikt med kveldssol.

Adkomst

Via trapp.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og næringseiendommer

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med grunnmur, etasjeskiller og bærende vegger i betong. Vegger mot trappeoppgang er murt i lettklinkerblokker.

Yttervegger er konstruert i betong og bindingsverk, og er utvendig kledd med sementbaserte fasadeplater og liggende kledning.

Takkonstruksjonen er flat, antatt med parapetvegger og tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende.

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig.

Det er utgang fra stue til en innglasset balkong og en åpen balkong med flislagt gulv.

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:

- 1.1 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Hull for innfesting av dusjdører er dels synlig og ikke tettet. Her er det risiko for

vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

- 1.2 Vaskerom - Overflate vegger og himling

Avvik: Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er skjært i tapet og gips ved lysbryteren. Noe sprukket i hjørne under innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men i våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann. Enden på benkeplaten er ikke laminert og her vil det svulle ved vannsøl, vasking eller lignende.

- 1.2 Vaskerom - Overflate gulv

Avvik: Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/ oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

- 1.2 Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er noe sprukket i hjørne under innredning. I våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

- 2. Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Punktvis knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv. Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken selv om dette var påkrevd da kjøkken og installasjoner ble skiftet.

- 3. Andre Rom - Andre rom

Avvik: Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulvet er også lagt over lange avstander og gjennom døråpninger til flere rom. Dette kan også være medvirkende.

- 5. Balkonger, verandaer og lignende - Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er bom under flere fliser og flere har sprukket som følge av dette. Bruk av uegnet materiale og forstspreg er ofte medvirkende årsak. Gulvet har ikke fall som leder vann bort og stedvis dannes det dammer. Dette kan også bidra til slitasje og oppsprekking.

- 6. VVS - Ventilasjon

Avvik: Det mangler ventil for tilførsel av friskluft på ett soverom og åpning av vindu er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

- 6. VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

- 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring - Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avvik: 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. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

Viser til vedlagte eierskifterapport for mer informasjon og detaljer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: AF gruppen

Beskrivelse: Bad, vaskerom, toalett

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

Ja

Firmanavn: AF gruppen

Beskrivelse: AF gruppen

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Firmanavn: AF gruppen

Beskrivelse: AF gruppen

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

Ja

Beskrivelse: Kommer vann inn på terrassegulvet ved veldig mye regn.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olaf Hansens etterfølgere. Riis elektro

Beskrivelse: Installasjon bad,wc og vaskerom. Kjøkken og nye kurser

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Nytt ventilasjonsanlegg. Sameiet

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Sameie

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Murmester Haugen

Beskrivelse: Sameiet. Nye fliser utvendig terrassegulv

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Vaskerom og bod slått sammen til et rom.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Radonlab målt i fellesrom kjeller

Innhold

1.etg. entre, bad med dusj og wc, eget gjeste wc, vaskerom, 3 soverom, kjøkken med spiseplass, bod, stue og spisestue med utgang til en deilig, innglasset balkong mot vest. 2 lagringsboder i kjeller.

Standard

En meget pen og delikat leilighet, totalt oppusset i alle rom. Her er det lyse eikelaminatgulv i alle rom. Lyse vegger og hvite innerdører og listverk. Tidløs og innholdsrik kjøkkeninnredning med integrert komfyr og koketopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Koselige spiseplass på kjøkken. Både bad og wc har fliser med varmekabler i

gulv. Badet med innsvingbare dusjdører i herdet glass. Vaskerom er separat og har våtromsbelegg på gulv. Samtlige våtrom er renoveret i regi av borettslaget for få år siden.

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

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

Parkering

Felles parkeringsplass på borettslagets eiendom. Mulighet for å leie garasje plass etter søknad til borettslaget. Garasje plass tildeles etter ansiennitet.

Pris garasjeleie er kr 450 pr mnd. Det er etablert elbilladere på borettslagets parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563895

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.

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

Strøm.

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 2 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 651 323

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 605 292

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

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, varmtvann, felles bygningsforsikring, sikringsordning, vedlikehold av fellesarealer, vaktmesterordning, forretningsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 207

Andel Fellesgjeld

Kr 643 835

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke IN-ordning.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 994

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 068

Andel fellesformue

Kr 62 984

Andel fellesformue dato

04.07.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karrestad 2 B/I

Organisasjonsnummer

948755009

Andelsnummer

30

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Karrestad 2 - Borettslag. Dette er drevet av Halden Boligbyggelag. Dette er et veldrevet og godt etablert borettslag.

Følgende fremkommer av Årsmelding for 2024:

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Godkjenning / plassering varmepumper.
- Internkontroll og HMS.
- Reparert betongskader på en del balkonger samt skifte ut løse/ødelagte fliser på åpne balkonger.
- Lagt hellegang ved nr. 13.
- Fasadevask av begge blokkene.
- Frittstående garasjer er beiset utvendig med 2 strøk.
- Reparert betongskader i garasjeanlegg.
- Satt opp nye nødllys /ledelys i garasjen i 15/17.
- Skiftet en del råtne soveromsvinduer.

Saker under arbeid og planlegging:

- Skifte til fibernett.
- Legge nye rør til vann og kloakk. Dette etter krav fra kommunen.
- Undersøke utfordringer med vann på balkonger i Vidars vei 5-13.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de senere årene:

- Rør og bad.
- Skifte av el-tavler i begge bygg.
- Skifte av stuevinduer.
- Nye utvendige screens.
- Installert dør og pumpe i alle innganger.
- Utskifting og oppgradering av callinganlegg.
- Installert vannmålere.
- Fasadevask av begge bygninger.
- Malt frittstående garasjer.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Ronny Torgalsbøen, tlf: 907 83 385.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367132918, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 04.07.2025: 50 032 630

Andel av saldo: 643 835

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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

Dyrehold tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Jmf. Husordensregler for laget. Ta vet. kontakt med styreleder for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 132 i Halden kommune. Andelsnr. 30 i Karrestad 2 B/I med orgnr. 948755009

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslaget eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

3101/64/132:

20.12.2007 - Dokumentnr: 1055473 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:18

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:332

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2009 - Dokumentnr: 544400 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:29
Retten gjelder også fradelt parsell av gnr 64 bnr 38
Med flere bestemmelser

21.04.2021 - Dokumentnr: 460679 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for boligblokk 64 leiligheter fra 1975.

Det er gitt ferdigattest nybygg rekkegarasjer datert 12.02.2014.

Informasjon om lovlighet:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger som kan verifisere bruk av rom og bygningens utforming i henhold til gitt tillatelse.

-Deler av vaskerommet har tidligere vært en bod. Endring fra bod til vaskerom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G514 Karrestad med formål blokkbebyggelse og kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

643 835 (Andel av fellesgjeld)

3 293 835 (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)

3 295 185 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 303 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 305 885 (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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18371,-. Utleggene omfatter sikringspant, foto, info forretningsfører, eierskiftegebyr mm. 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

27.08.2025











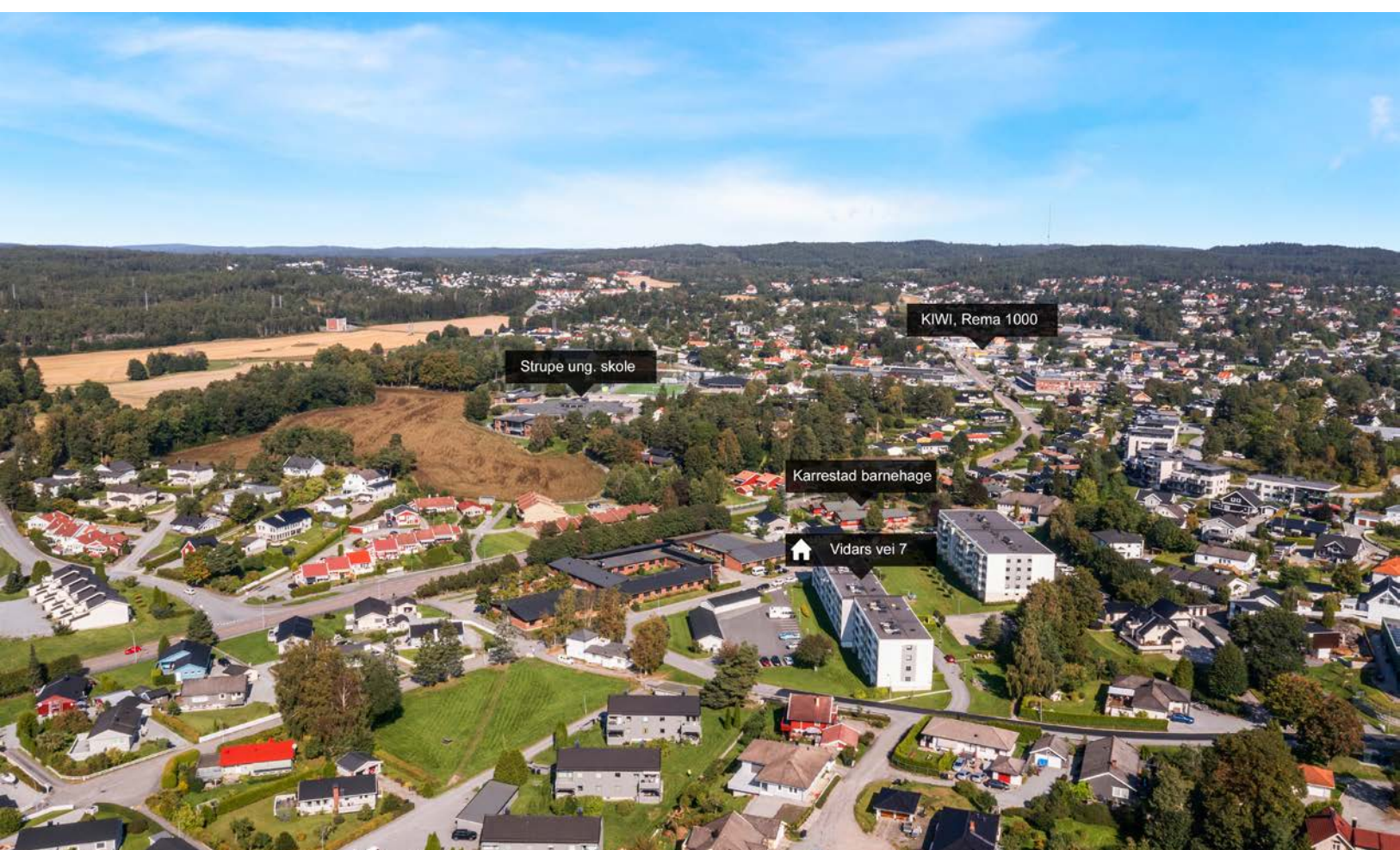












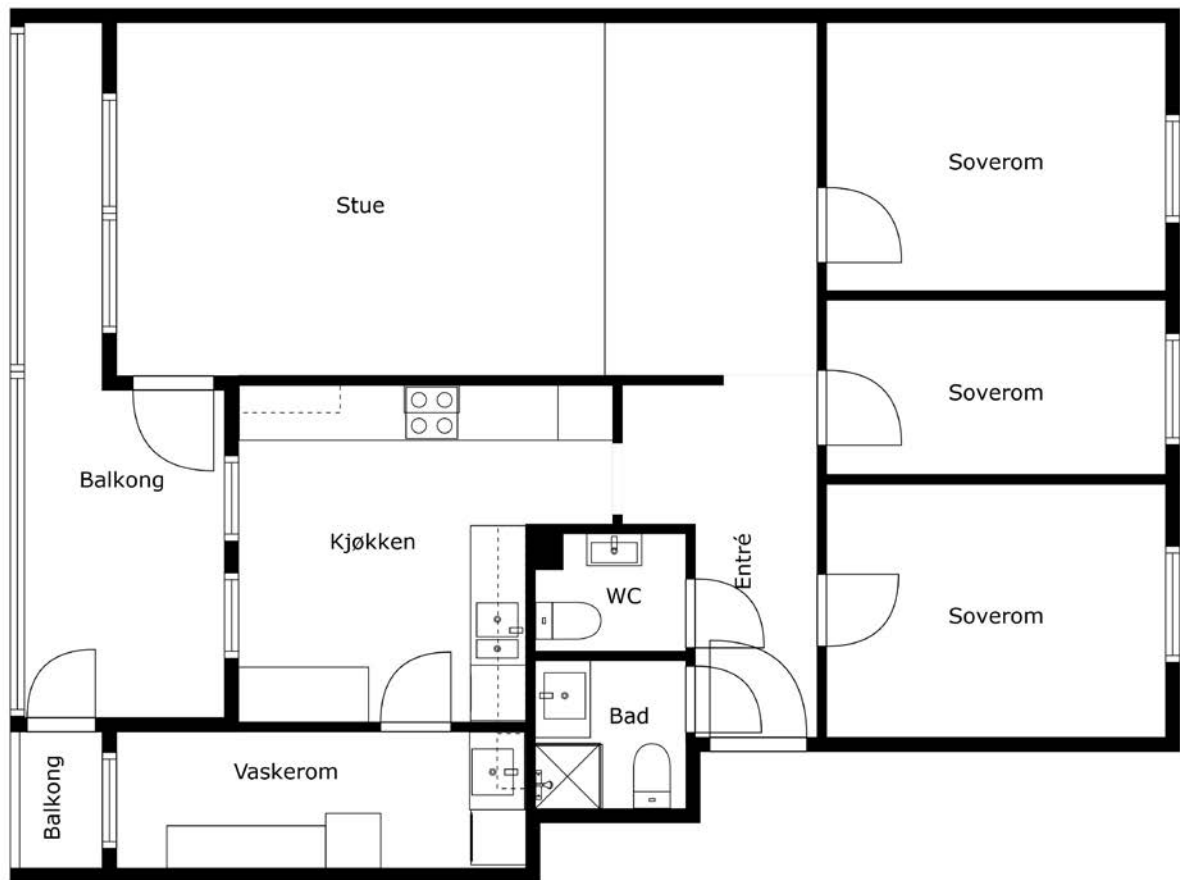


FOTO
etetera

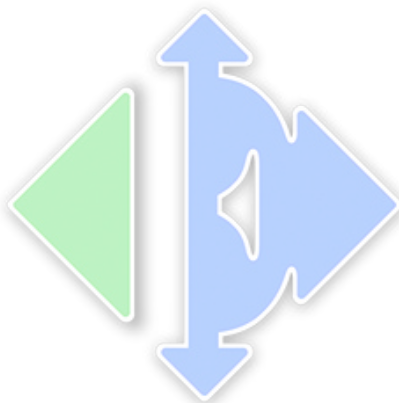
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
Vidars vei 7
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/08/2025

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:64, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Janett Irene Fagerhøi og Trygve Roar Hansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	30
Byggeår:	1975
Tomt:	Felles eiet 14 134,2 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Janett Irene Fagerhøi og Trygve Roar Hansen
Befaringsdato:	08.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store plenarealer, trær, hekker og variert beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Antatt fundamenter, grunnmur, etasjeskiller og bærende vegger i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd utvendig med sementbaserte fasadeplater og liggende kledning. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2000. På vaskerom er vinduer fra 2004. Det ene soverommet har vindu med 3-lags glass fra 2019 og 2 stuevinduer har 3-lags glass fra 2023. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Vegger mot trappeoppgang murt i lettklinkerblokker. Flat takkonstruksjon, antatt med parapetvegger og tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig med fornyede overflater og innredninger, samt bad og vaskerom. Innvendige rom og installasjoner fremstår funksjonelt, men med enkelte ufagmessige detaljer. Det er påvist noen avvik på balkonger.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad og toalettrom
- Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert på vaskerom.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oppdragsgiver
- Egenerklæring
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no

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

- ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- 3 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
- TOALETTRUM: strietapet, slett hvitmalt, fliser
- KJØKKEN: strietapet/kitchenboards, slett hvitmalt, parkett
- VASKEROM: strietapet, slett hvitmalt, beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Oppdragsgiver opplyser om:

2019:

- Rehabilitering av bad, toalett samt vann- og avløpsrør, utført i regi av BRL

2021:

- Fornytt innvendige overflater med maling av vegger og himlinger, samt legging av parkett. Utført på egeninnsats.
- Slått sammen vaskerom med tidligere bod. Utført på egeninnsats.

2022:

- Montering av dagens kjøkkeninnredning og fornying av overflater i rommet. Utført på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

- 8657 kr i juli 2025.

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	98		9	4	98	9
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	98	6	9	4	98	15
SUM BRA	113					

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, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue, 3 soverom.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,25-2,43 meter.

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

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Trygve Roar Hansen, Jostein Mathisen

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**

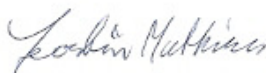
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/08/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og 15-35mm lavere enn gulv i øvrige ytterkanter. Hele gulvet har fallforhold på minst 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ivaretatt.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel/list.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- 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:

- Hull for innfesting av dusjdører er dels synlig og ikke tettet. Her er det risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

1.2 Vaskerom**TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Malt våtromsstriep på vegger og slett hvitmalt tak.

- Malte overflater fremstår hovedsakelig i ok stand.
- Dør og omramming nær våtsone har ikke synlige fuktskader.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:

- Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
- Kum i stål med 1-greps blandebatteri
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er skjært i tapet og gips ved lysbryteren. Noe sprukket i hjørne under innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men i våtsone reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Enden på benkeplaten er ikke laminert og her vil det swelle ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.

- Synlige deler av belegg har ikke skader eller utettheter.
- Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør og det måles ikke motfall fra sluket i områder der lekkasjer kan oppstå. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt.

Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

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, klemring og tegn til klemt belegg

- 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:

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er noe sprukket i hjørne under innredning. I våtsone reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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. Omluft/kullfilter.

- Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
- Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.
- Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebeholder
- Integrert stekeovn, platetopp, oppvask og kjøleskap

Kjøkkeninnredning fra 2020 fremstår i funksjonell stand og med normal bruksslitasje.

Merknader:

- Punktvis knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken selv om dette var påkrevd da kjøkken og installasjoner ble skiftet.

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

Overflater og innredninger i øvrige rom opplyses å ha blitt løpende fornyet de siste 4 årene og fremstår hovedsakelige i funksjonelt stand.

Merknader:

- Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulvet er også lagt over lange avstander og gjennom døråpninger til flere rom. Dette kan også være medvirkende.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2000. På vaskerom er vinduer fra 2004. Det ene soverommet har vindu med 3-lags glass fra 2019 og 2 stuevinduer har 3-lags glass fra 2023. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

- Fungerer normalt ved åpning/lukking
- Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

BALKONG:

Utgang fra stue til innglasset balkong og åpen balkong med flislagt gulv. Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

- Det er bom under flere fliser og flere har sprukket som følge av dette. Bruk av uegnet materiale og forstøpning er ofte medvirkende årsak. Gulvet har ikke fall som leder vann bort og stedvis dannes det dammer. Dette kan også bidra til slitasje og oppsprekking.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekraner er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
 -Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
 -Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:

-Det er ikke dokumentert at innebygget toaletsistene er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmen og åpning av vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Merknader:

-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft på ett soverom og åpning av vindu er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1975
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 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.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 13 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

- Installasjon i bad, WC og vaskerom ihht. tilbud. Utført av Riis Elektro AS, datert 21.10.2019.
- Lagt nye kurser til oppvaskmaskinen, ovn og kombi ovn. Lagt opp nye stikk på kjøkkenet 3stk under overskap. 1 stikk til ventilatorer. 1stk til ved siden av platetopp på høyre side. Og en ny stikk til kjøleskapet i over skapet av kjøleskapet, ny belysning på kjøkkenet under overskapene og ny styring. Flytte lysbryter til vaskerom ut på utsiden av vaskerom. pga ny innredning. Utført av Olaf Hansens Eftf. AS, datert 17.06.2022

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.juli 2016
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-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.
- Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger som kan verifisere bruk av rom og bygningens utforming i henhold til gitt tillatelse.
- Deler av vaskerommet har tidligere vært en bod. Endring fra bod til vaskerom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for; rehabilitering av våtrom med hovedstammer for vann og avløp for 5,7, 9, 11, 13, 15 og 17, datert 29.07.2020
- Det foreligger ferdigattest for; Avfallscontainere og snuplass for avfallshåndtering – BYA 74 m2. Datert 26.08.2016.
- Det foreligger ferdigattest for; Nybygg rekkegarasjer - BYA 252 m2 og BRA 240,8 m2. Datert 12.02.2014.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk fra 1975.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Hull for innfesting av dusjdører er dels synlig og ikke tettet. Her er det risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er skjært i tapet og gips ved lysbryteren. Noe sprukket i hjørne under innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men i våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Enden på benkeplaten er ikke laminert og her vil det svelle ved vannsøl, vasking eller lignende.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er noe sprukket i hjørne under innredning. I våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Punktvist knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken selv om dette var påkrevd da kjøkken og installasjoner ble skiftet.

3.1 Andre rom

- Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulvet er også lagt over lange avstander og gjennom døråpninger til flere rom. Dette kan også være medvirkende.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Det er bom under flere fliser og flere har sprukket som følge av dette. Bruk av uegnet materiale og forstøpning er ofte medvirkende årsak. Gulvet har ikke fall som leder vann bort og stedvis dannes det dammer. Dette kan også bidra til slitasje og oppsprekking.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke dokumentert at innebygget toalettssystemer er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

6.3 Ventilasjon

-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft på ett soverom og åpning av vindu er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trygve Roar Hansen	Jeanette Fagerhøy
Gateadresse	
Vidars vei 7	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad,vaskerom,toalett

Arbeid utført av

AF gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

AF gruppen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

AF gruppen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommer vann inn på terrassegulvet ved veldig mye regn.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon bad,wc og vaskerom. Kjøkken og nye kurser

Arbeid utført av

Olaf Hansens etterfølgere. Riis elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt ventilasjonsanlegg. Sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameie

Document reference: 1101250123

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet. Nye fliser utvendig terrassegulv
Arbeid utført av	Murmester Haugen

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

Beskrivelse	Vaskerom og bod slått sammen til et rom.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse	Radonlab målt i fellesrom kjeller
-------------	-----------------------------------

21.1 Radonmåling

År	2011
Verdi	99-150Bq/m3

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250123

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: 1101250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Roar Hansen	bf572ce196b87a2d58d3e c53c7ba31b10776be4c	21.08.2025 08:51:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janett Irene Fagerhøi	2adca0b8a2207f1e96221 5c8dcf76765b3005bab	21.08.2025 08:54:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250123

- 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

Vidars vei 7 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båstadlund skole Linje 34	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 2.9 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro	8 min
Glenneveien	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

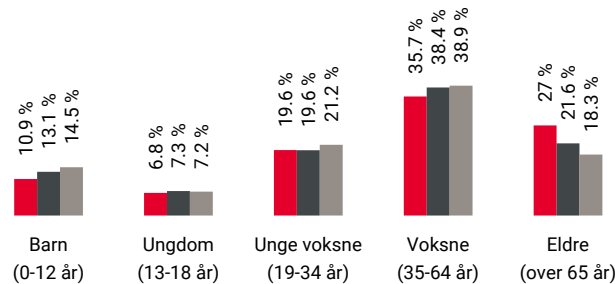
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 0.2 km
Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Coop Prix Braveien Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



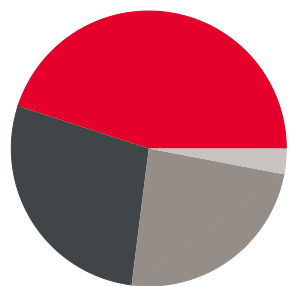
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

⚽	Strupe ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, tennis	0.7 km	
⚽	Låby skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	9 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	21 min	🚶

Boligmasse



- 45% enebolig
- 28% rekkehus
- 24% blokk
- 3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

5 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



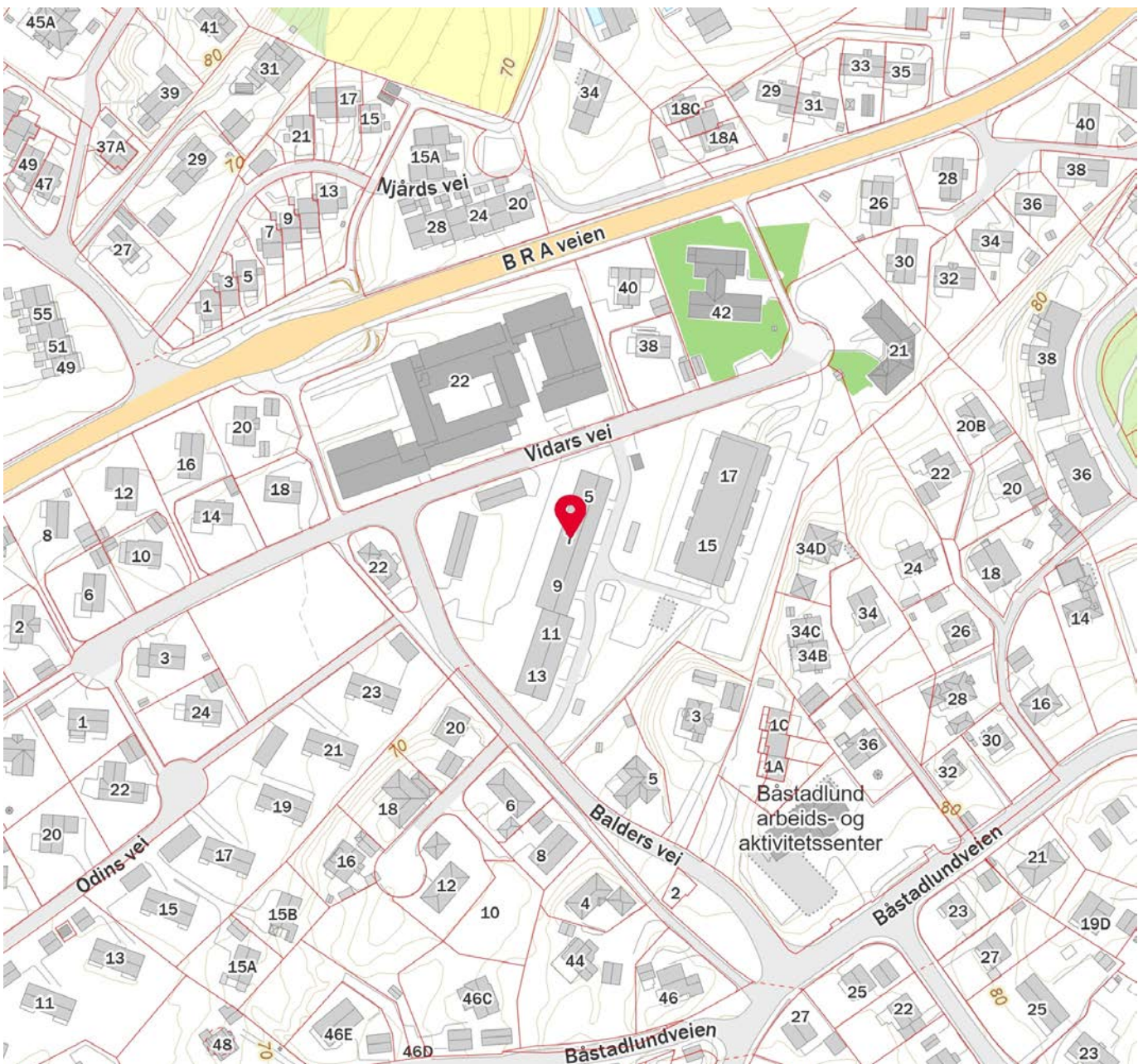
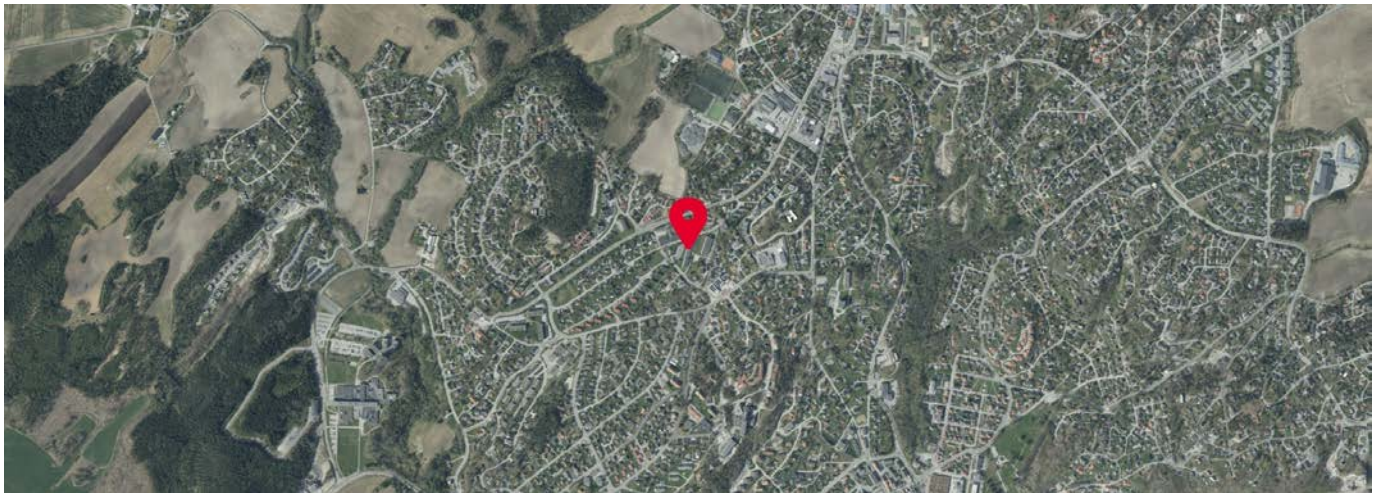
0%

47%

- Båstadlund/Brødløs
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 4. juli 2025 14:32
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Vidars vei 7 (1101250123) (gjelder saksnummer 5475342)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Janett Irene Fagerhøy
Anleggsadresse: Vidars vei 7, 1781 HALDEN
Målnummer: 7359992908966705

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.juli 2016
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

04. juli 2025 kl. 12:26 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE KARRESTAD II

Borettslag:	Karrestad II
Organisasjonsnr.	948 755 009
Byggeår:	1975
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:	Garasjeplass tildeles etter ansiennitet. Kontakt styreleder.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoll.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,- ink. mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,- ink. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546

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

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

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 1 av 2

Karrestad II borettslag	V ³ r ref.:	37/30	Fjdselsdato eier:	23.07.1958
Vidars vei 7	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier:	04.08.1964
1781 HALDEN	Eiere:	Trygve Roar Hansen, J anett Irene Fagerhji		
Organisasjonsnr: 948 755 009	Andelsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 8 657

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 615
	Renter	3 068
	Avdrag	994
Tilleggsytelser:	Kabel TV	530
	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (150,00 i j an. 25)	0
	Garasje nye	450

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	643 834	Gjeld siste ³ rsoppg.:	659 346
Klient ajourf. l ³ n:	50 032 629,50	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	51 238 762

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367132918, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 04.07.2025: 50 032 630

Andel av saldo: 643 835

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

Evtnt planlagte l³ neoptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ronny Torgalsbjen

Adresse: Kiellands Gate 10

Postnr/-sted: 1767 HALDEN

Telefon: Mob.: 90783385

E-post: ronnyborg@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.07.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	62 984	Gjeld:	659 346	Andre inntekter:	2 472
		Utgifter:	35 816		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	37 300
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1976G³ rds/bruksnr: 64/132

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 2 av 2

Karrestad II borettslag	V³ r ref.: 37/30	Fjdselsdato eier: 23.07.1958
Vidars vei 7	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 04.08.1964
1781 HALDEN	Eiere: Trygve Roar Hansen, J anett Irene Fagerhji	
Organisasjonsnr: 948 755 009		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 14134.2
-----------------------	---------------------

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 81563895
--	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 14.07.1976	Fjrste innflytting: 15.07.1976	SSBnr: H0102
E tasje: 1	Oppvarmingstype: Elektrisk energi	
Heis: Nei	BRA 90.6	
Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()		
System³ s: J a	Antall rom: 4	
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 4	
Livslp standard: Nei	Kategori: 4-roms 90,6 kvm.	
Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl 2 - Felles forkjpsrett 2 - Medlem I Halden BBL el andre		

Fasiliteter:

Bestilt 1 nkkel 2TV3254 K13.

Bestilt 1 nkkel 2TV 3254 K13.

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

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

Annen informasjon:

Karrestad II borettslag

Ordensregler

1.Hensikt:

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, legge forholdene til rette for et godt bomiljø borettslaget og ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse.

2.Godkjenning

Ifølge vedtektene av 15. mars 2018 pkt. 4,1 kan styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tidligere ordensregler godkjent som enkeltvedtak av generalforsamlingen 8.4.2008 kan således settes ut av kraft.

3. Ro og orden er et felles ansvar

Skal man trives i et bofellesskap, må alle ta hensyn til sine naboer, unngå unødig støy, lukt og røyking i ganger og trapper, og unngå forurensning og forsøpling på borettslagets fellesområder. Det er andelseierne som i fellesskap eier borettslaget, og således gjennom sitt eieransvar må dele oppgaven med å påse at det hersker ro og orden, spesielt til de tider som må anses å være en «menneskerettighet» å få sove. Det skal være **nattero** i tiden 23.00 til neste morgen kl 07.00 Radio og stereoanlegg, TV, høye rop og lignende må nevnte tidsrom dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Fører misligholdet til alvorlig plage for eller sjenanse for de øvrige beboerne, skal forholde innrapporteres til styret. Ved feiring av merkedager eller lignende er det god skikk å legge slike dager til fredag eller lørdag og samtidig orientere nærmeste naboer. Fyll og bråk til langt på natt er ikke akseptabelt. Følgende gjelder for oppussing og modernisering – boring, hamring, banking, bruk av slagbor o.l. begrenses til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00

Lørdag kl. 08.00 – 16.00

Søndag og helligdager må støyende arbeider ikke foregå.

4. Bruk av leiligheten

Uten samtykke kan ingen benytte leiligheten til annet enn boligformål. Andelseier skal behandle leiligheten og andre tilhørende rom med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. På utsiden av leiligheten må det ikke henges opp eller monteres noe som kan virke frastøtende eller uheldig for fasadens utseende. Tilsvarende gjelder også i korridorene. Lufting og risting av tøy og matter fra vindu / balkong skal ikke forekomme. Bestemmelser om bruk og vedlikehold er dokumentert gjennom internkontroll materiale. Ved grilling på balkong skal kun elektrisk grill benyttes. Av hensyn til tyveri og skadeverk skal ytterdørene være lukket hele døgnet.

5. Bruk av fellesarealer

Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i indre og ytre fellesarealer. Saker som henses i felles boder skal merkes med navn og telefonnummer. Styret forbeholder seg retten til å fjerne ting som blir satt umerket i fellesområdet. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett, ski, barnevogner og lignende i ganger og korridorer. Dette kan være til hinder ved evakuering ved eventuell brann. De som benytter sittegrupper ute, må rydde og ta med søppel og sigarettstumper når de forlater stedet. Ved lufting av husdyr må hunden/ katten forhindres i å urinere på planter og busker. Mating av fugler er ikke tillatt, da rester tiltrekker seg rotter og mus.

6 Kjøretøy i fellesmiljø

All kjøring med motorkjøretøy skal foregå stille og rolig og i lav hastighet, spesielt der soverom vender ut mot parkeringsplass eller mot veien langs blokkene. Tomgangskjøring er forbudt. Parkering foran inngangene er kun tillatt for av- på lasting. Opphold i parkeringslomme er max 15 minutter. Alle kjøretøy som står i garasjene eller henses på borettslagets øvrige områder, må være registrert og påsatt kjennetegn. Etter vedtak på generalforsamling 18/4-21 kan bobiler parkere hele året på anvist plass.

7. Avfallssortering

Riktig behandling av avfall er klart beskrevet i «Halden miljøkalender» som finnes på kommunens hjemmeside. Avfall som ikke kan kildesorteres, og spesielt farlig avfall, må ikke henses på vår miljøstasjon, men bringes av andelseier til en av kommunens miljøstasjoner.

8 Husdyrhold

Dyrehold tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Søknad /avtale finnes i i IK-mappe eler fås ved å kontakte styret.

9 Felles vaskeri

Borettslaget har felles vaskeri i kjeller i Vidarsvei 15 og 17. Instruks for bruk av maskiner er satt opp i rommet. Disse må følges. Vasketid mandag - fredag : 08.00 – 21.00 Vasketid lørdag / søndag : 08.00 – 18.00 Klær må ikke henges ut på tørkestativ på søndager eller helligdager.

10 Meldingsrutiner

Det daglige tilsyn som andelseiere og beboere kan utføre, er et viktig bidrag for å oppdage skader og hindre ulykker. Hvis noen kan påvis feil eller skader på bygg eller annet felles areal, og som det er naturlig at borettslaget har vedlikeholdsansvar for, skal vedkommende umiddelbart sende melding til styreleder. Jfr. Vedtektenes pkt. 5-1(7) om meldeplikt. Standard meldingsblankett som skal benyttes, er lagt inn IK-mappe (Del 9)For å sikre framtidig dokumentasjon skal alle meldinger, søknader og klager m.m. leveres skriftlig til styret.

Det påhviler andelseier å informere besøkende om relevante regler (som f.eks. parkeringsbestemmelser i borettslaget)

11 Kjellerbod

Det oppfordres til ikke å lagre verdifullt utstyr/verktøy i bodene.

12 Lading av el-sykler o.l.

Lading av el-sykler o.l. i fellesarealer skal skje under oppsyn og ikke etter kl 22.00 Ladeledning skal fjernes etter bruk.

13 Varmepumpe

Andelseiere tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtalen bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II brl – ref § 4-1 punkt (6) i borettslagets vedtekter.

Ordensregler vedtatt i generalforsamling, sist endret 24.10.24

Retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II Borettslag

Vedtatt på generalforsamling, sist endret 24.10.24

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

1. Montering skal i sin helhet utføres av montør fra autorisert firma med F-gass sertifisering for montering og vedlikehold av varmepumper. Det elektriske opplegget som følger av monteringen utføres av autorisert firma.
2. Det tegnes serviceavtale med sertifisert firma for fremtidig nødvendig ettersyn, vedlikehold og eventuelt fjerning av varmepumpe. Dette kan bli aktuelt hvis ny andelseier IKKE ønsker å overta varmepumpen og dens ansvar.
3. Utedelen skal monteres på åpen balkong og slik at det ikke blir vibrasjon og ulyder i vegg og tilstøtende rom/leiligheter. Gummibraketter og/eller eget fundament må vurderes. Det skal tas hensyn til at evn kledning, isolasjon og gulv/balkong ikke skades. Dersom varmepumpen skal installeres på balkonggulv skal ikke denne skrus/forankres fast i gulvet/flisene men settes på gummiføtter og egnet stativ.
4. Tillegg for Vidars vei 5-13: Mal for perforering av rekkverksplater skal benyttes og skal lånes av styret. Utedelen skal plasseres bak denne perforerte platen på åpen balkong. Brukes ikke malen, kan styret forlange fjerning av varmepumpen og at balkongen tilbakestilles til opprinnelig stand. Andelseieren må selv skaffe til veie å bekoste ny lik plate, hvis den blir ødelagt/skadet ved montering eller demontering av varmepumpe.
5. Tillegg for Vidars vei 11 og 13 underetasje: Varmepumpen monteres på vegg eller bakke. Utedelen skal plasseres minst 50 cm over bakkenivå. Utedelen skal kles inn og males i husets farger.
6. Søknad fra leiligheter uten åpen balkong: Styret vil måtte vurdere å legge frem søknader for Generalforsamlingen.
7. Varmepumpen skal tilfredsstille de krav som stilles til støy i Byggeforskriften. Støynivå-kravet er differensiert over døgnet og derfor er det nattkravet som gjøres gjeldende. Dvs max lydtrykk på 35 dBA utenfor fasaden / soverom til naboileiligheter.
8. Eventuelle rør på yttervegg legges i rørkanaler som males i husets farge. Monteres overbygg på utedelen skal dette males i husets farge.
9. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
10. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
11. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl og skader i vegg.
12. Alle kostnader til innkjøp, montering, vedlikehold, reparasjoner og korrekt fjerning bæres av andelseier. Borettslaget skal i alle henseender være uten økonomisk ansvar for varmepumper.

13. Borettslagets styre kan pålegge fjerning av varmepumpe hvis retningslinjer og avtale brytes og andelseier må koste fjerningen samt rep av event skader på hus og grunn.
14. Ved eierskifte er selger ansvarlig for å informere ny andelseier om skjemaet "**Bekreftelse på overtakelse av ansvar for installert varmepumpe ved eierskifte**"
15. Opplysninger som skal vedlegges søknaden:
- A. Varmepumpens spesifikasjoner, leverandør og avtale med firmaer som utfører jobben.
 - B. Beregnet utvendig lydnivå iht. punkt 4.
 - C. Skisse av hus/tomt påtegnet forslag til montering av utedel med tilhørende rør og kabler.

Andelseiers underskrift: Dato:

Utarbeidet med henvisning til vedtektene pkt 5-4, forandringer i boligen.

GARASJEREGLEMENT KARRASTAD II BRL

sist vedtatt på generalforsamling 24.10.24

LEIEKONTRAKT FOR GARASJEPLASS - FRITTSTÅENDE

NR. _____

- 15 / 17

NR. _____

LEIETAKERS NAVN :

LEIEFORHOLDETS STARTDATO:

§ 1 LEIEFORHOLDET

Leieforholdet gjelder en garasje plass på utleiers eiendom. Utleier er Karrestad II borettslag.

§ 2 LEIE

Årlig leie per i dag kr. _____ som forfaller til betaling med 1/12 del den 20. hver måned. Leien betales til den bank som utleier fastsetter. En som bor i borettslaget får etter søknad tildelt garasje plass. Garasjeplassen er forbeholdt beboerne i borettslaget. Leien bestemmes og reguleres av styret i borettslaget.

§ 3 OVERTAKELSE AV GARASJEPLASS

Utleieren, borettslaget stiller garasjeplassen til leietakerens rådighet i den stand i den befinner seg ved overtakelsen. Leietaker må ikke selv foreta endringer eller montere innretninger i garasjen uten at det avtales med styret. Når leieforholdet opphører, må garasjeplassen før leieforholdet utløper, tilbakeføres til sin opprinnelige stand av leietaker. Klage på at garasjeplassen ikke er i kontraktsmessig stand må framsettes av leietaker innen 8 dager etter overtakelsen. Dersom klage ikke framsettes innen fristen, regnes forholdene som godtatt.

§ 4 BRUKERS PLIKT

Alle som er tildelt plass / garasje er pliktig til å benytte plassen. Hvis garasjeplassen ikke blir benyttet, vil det kunne medføre at leieforholdet sies opp og vedkommende mister plassen.

§ 5 BRUKEN AV GARASJEPLASSEN

Garasjeplassen kan ikke uten utleiers samtykke brukes til annen oppbevaring enn av leietakers private bil. Garasjeplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av bil som ikke er registrert. Bilreparasjoner på stedet er ikke tillatt. Dersom leietakers bruk av garasjen og plassen utenfor medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne i borettslaget grunn til berettiget klage, kan utleier si opp leieforholdet med 1 måneds varsel. Garasjeporten i nr. 15/17 skal alltid være lukket når garasjen forlates. Brudd på ordensreglene og bestemmelser i denne kontrakten, kan føre til at man mister plassen. Alle uregelmessigheter meldes til styret eller vaktmester umiddelbart.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Leietaker plikter å behandle plassen og eiendommen forøvrig med aktsomhet og å rette seg etter de vanlige ordensreglene som utleier fastsetter for sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen. Leietaker plikter å feie gulvet på sin plass hver vår og ellers sørge for at plassen er vedlikeholdt. Leietaker må erstatte alle skader som han påfører anlegget. Utleier har til enhver tid rett til å kontrollere garasjeplassen.

§ 7 LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet kan sies opp av hver av partene med 1 måneds varsel gjeldende fra sist i måneden. Leien skal betales til forfall sammen med øvrige felleskostnader i borettslaget. Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leietakeren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten søksmål i henhold til § 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker kan ikke sette fram motkrav mot utleier med mindre motkrav er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i Husleieloven. Dersom leietakeren flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter han å betale for den tid som er igjen av leietiden. Leietaker må også betale kostnader som utkastelse, søksmål og rydding fører med seg.

§ 8 FJERNKONTROLL - borettslaget eiendom

Fjernkontroll til garasjedører er borettslaget eiendom og blir utlevert ved leieforholdets inngåelse. Ved avslutning av leieforholdet skal fjernkontrollen leveres tilbake i intakt stand. I motsatt fall vil leietaker bli belastet kostnaden for en ny. Mistet fjernkontroll og bytte av batteri i fjernkontrollen skjer for leietakers regning. Fjernkontroll som uforskyldt går i stykker, erstattes av borettslaget.

§ 9 STRØM I GARASJENE

Frittstående garasjer nr. 1 – 14

Alle garasjer har installert ladeenhet for hybrid / el-bil. Hver garasje har egen dedikert kurs med måler. Strøm til lys/garasjeport/stikkontakt og ladeenhet avleses hvert kvartal

Garasjeplasser i blokk 15 – 17

41 plaser er forberedt for ladeenheter. Borettslaget skaffer og installerer ladeenheterne ettersom leier av plassen melder behov for lading av hybrid / el-bil. Strøm til stikkontakt ved plassen avleses 31/12 hvert år. Strøm til ladeenheterne avlese hvert kvartal.

§ 9.1 STRØM I GARASJENE

For begge garasjeanlegg gjelder følgende:

1. Styret har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.
2. Alle andelseiere forplikter seg til å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.
3. Tiltaket eies av borettslaget og leies av andelseiere.
4. Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for hybrid/elbil andre steder på borettslagets areal.
5. Borettslaget kan av hensyn til nedbetaling av ladeenheten og / eller vedlikehold/oppgradering av den samme, ha et påslag på strøm eller en årlig avgift.
6. Det er ikke lov å lade hybrid/elbil i stikkontakt

§ 10 Kontrakten er utferdiget i to (2) eksemplarer, en til leietaker og en til borettslaget.

Det er utlevert __ nøkkel og __ fjernkontroll(er) til 15-17 / __ fjernkontroll(er) til frittgående garasjer.

Sted og dato : _____

For utleier / Karrestad II borettslag

Leietaker

Vedtekter

for

Karrestad II Borettslag

Org nr. 948 755 009

Vedtatt på generalforsamling den 13.mai 1986, sist endret 24.10.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtale bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II brl.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 rens eventuelle sluk på balkongen.

(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) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre Internkontroller i egen leilighet etter spesielle sjekklister, og sørge for at eventuelle feil og mangler blir utbedret, samt at lovpålagte dokumenter blir tatt vare på. Jfr. Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget ved styret skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene, samt Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997, og sørge for at disse blir gjennomført.

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

PE = Produkt- og Elektrisitetstilsyn

5-3 Adgang til boligen

Andelseier / beboer skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller framtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jf. Vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, som skal være arkivert hos andelseier.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan **ikke** uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Karrestad II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Karrestad II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 108 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ronny Torgalsbøen, Vidars vei 15
Styremedlem, Monica Løwengreen, Vidars vei 9
Styremedlem, Synne Charlotte Aunaas, Vidars vei 5
Styremedlem, Therese Østensvig, Vidars vei 15
Varamedlem, Anna Kathrine Rød, Vidars vei 15
Varamedlem, Linda Holterhuset, Vidars vei 15

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 3 generalforsamlinger, hvorav 2 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 21 styremøter, hvor 135 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av kr. 4212,13.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 16 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 1 søknad om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med 2 stk. om kjøp av vaktmestertjenester. Snøbrøyting og gressklipping.

Borettslaget har en ansatt vaktmester.

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:

- Godkjenning / plassering av varmepumper
- Internkontroll og HMS
- Reparert betongskader på en del balkonger samt skiftet ut løse/ødelagte fliser på åpne balkonger.
- Lagt hellegang ved nr 13.
- Fasadevask av begge blokkene.
- Frittstående garasjer er beiset utvendig med 2 strøk.
- Reparert betongskader i garasjeanlegg.
- Satt opp nye nødllys / ledelys i garasjen i 15/17
- Skiftet en del råtne soveromsvinduer.

Saker under arbeid og planlegging:

- Skifte til fibernett.
- Legge nye rør til vann og kloakk. Dette etter krav fra kommunen.
- Undersøke utfordringer med vann på ballkong i Vidars vei 5-13.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Rør og bad
- Skifte av el-tavler i begge bygg
- Skifte av stuevinduer
- Nye utvendig screens
- Installert dør og pumper i alle innganger
- Utskiftning og oppgradering av callinganlegg
- Installert vannmålere
- Fasadevask av begge bygninger
- Malt frittstående garasjer

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

- Kjøpt inn nøkkelskap og organisert/merket alt av nøkler i borettslaget.
- Portalen - digitalisering av styrearbeidet og dokumentasjon. Portalen spiller en mer aktiv del i informasjonsarbeidet overfor beboerne.
- Gjennomført HMS
- Tiltaksplan oppdatert.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		6 817 776	6 818 000	6 431 928	7 158 900
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		192 987	186 000	193 665	200 000
Inntekt kabel-TV		673 920	674 000	622 080	686 900
Andre leieinntekter		37 303	38 000	35 849	40 000
Vaskeriinntekter		2 022	3 000	2 960	1 500
Sum inntekter		7 724 008	7 719 000	7 286 482	8 087 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	332 984	301 200	293 346	320 000
Styrehonorar	2	152 375	153 700	145 000	163 000
Avskrivninger	10	98 949	97 000	102 680	97 000
Energi, strøm, olje, gass		434 634	650 000	516 056	550 000
Eiendomsskatt		304 080	269 300	269 304	305 000
Inventar		28 219	20 000	11 359	10 000
Vedlikehold	4	501 916	330 000	252 037	500 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		31 429	26 000	36 715	40 000
Vaktmestertjenester		6 122	0	0	0
Periodisk vedlikehold	5	320 212	375 000	6 033 170	100 000
Revisjonshonorar	3	14 633	15 600	14 384	16 000
Forretningsførerhonorar		316 344	316 400	298 440	329 100
Andre tjenester		10 141	10 000	2 484	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		19 872	10 000	10 218	10 000
TV bredbånd		665 027	700 000	641 262	714 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		22 469	23 000	22 469	23 000
Forsikring		252 355	257 700	219 062	278 000
Kurs		12 380	20 000	6 790	20 000
Kommunale avgifter	6	1 419 173	1 620 000	1 269 871	1 490 000
Bankgebyrer		5 987	7 500	7 184	8 000
Andre kostnader	7	14 127	15 000	23 214	15 000
Sum driftskostnader		4 963 429	5 217 400	10 175 045	4 998 100
Driftsresultat		2 760 580	2 501 600	-2 888 563	3 089 200
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		22 385	0	20 067	0
Renteinntekter		192 160	6 900	203 491	126 000
Rentekostnad		2 783 267	2 950 000	2 232 975	2 861 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 568 722	-2 943 100	-2 009 417	-2 735 000
Årsresultat		191 858	-441 500	-4 897 979	354 200
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		191 858	0	-4 897 979	0
Sum disponering		191 858	0	-4 897 979	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	815 481	815 481
Bygninger	9	22 581 900	22 581 900
Miljøstasjon	9	338 378	338 378
Garasjer	9	1 457 709	1 457 709
Ladestasjon	10	547 398	646 347
Sum varige driftsmidler		25 740 866	25 839 816
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	728 065	790 575
Sum finansielle anleggsmidler		728 065	790 575
Sum anleggsmidler		26 468 931	26 630 391
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 901	63 468
Kundefordringer		16 548	18 812
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		341 557	0
Sum fordringer		409 007	82 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	13	9 247	8 701
Innestående på driftskonto		3 829 721	5 354 733
Sum bankinnskudd og kontanter		3 838 968	5 363 434
Sum omløpsmidler		4 247 974	5 445 713
SUM EIENDELER		30 716 906	32 076 104

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-23 097 948	-23 289 806
Sum opptjent egenkapital		-23 097 948	-23 289 806
Sum egenkapital		-23 087 148	-23 279 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	51 238 763	52 211 424
Borettsinnskudd	15	2 484 600	2 484 600
Sum langsiktig gjeld		53 723 363	54 696 024
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 467	8 324
Gjeld til forretningsfører		0	-1 200
Leverandørgjeld		13 508	612 624
Skyldig off. myndigheter		18 932	17 633
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		24 785	21 706
Sum kortsiktig gjeld		80 691	659 086
Sum gjeld		53 804 054	55 355 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 716 906	32 076 104
Pantestillelser		24 855 090	24 855 090

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 786 627	4 336 949
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	191 858	-4 897 979
Tilbakeført avskrivninger	98 949	102 680
Påkostninger	0	-23 100
Opptak lån	0	6 000 000
Avdrag lån	-910 151	-731 922
B. Årets endringer disponible midler	-619 343	449 678
C. Disponible midler UB	4 167 283	4 786 627
Omløpsmidler	4 247 974	5 445 713
Kortsiktig gjeld	80 691	659 086
Disponible midler	4 167 283	4 786 627

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	242 988	212 803
Julegratiale vaktmester	4 500	4 000
Opptjente feriepenger	24 844	24 603
Arbeidsgiveravgift	59 853	51 178
Yrkesskadeforsikring	799	762
Sum	332 984	293 346

Borettslag har 1 ansatt som utgjør 0,45 årsverk. Vikar i sommerferien.

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn vaktmester, vikar, julegratiale og styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	152 375	145 000
Sum	152 375	145 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	14 633	14 384
Sum	14 633	14 384

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	4 095	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	290 456	252 037
Gressklipping, snømåking og annet utvend vedl hold	142 934	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	64 432	0
Sum	501 916	252 037

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	320 212	6 033 170
Sum	320 212	6 033 170

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Fasadevask kr 108 750

Vinduer kr 184 834

Toalettrom kr 26 628

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
Arbeidsklær og verneutstyr	0	4 999
Bilgodtgjørelse	918	0
Kostnader/servering vedr styrearbeid	3 340	4 069
Generalforsamling og møter	4 990	12 548
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	4 879	867
Annen kostnad, fradragsberettiget	0	731
Sum	14 127	23 214

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	815 482
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	815 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	815 482
Anskaffelsesår :	1975
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Utvidet balkong	Garasjer 14 stk	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Anskaffelsesår :	1975	2005	2014	2015
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Røykvaslere	Platting og hagemøbler	Ladestasjon p-plass	Ladestasjon i garasjer 14 stk	Ladestasjon p-kjeller	Ladestasjon opplegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 730	70 749	108 719	50 508	104 166	38 256
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	38 281	81 251	208 334	55 913
Årets avskrivninger :	0	0	18 375	13 176	31 250	11 771
Anskaffelsesår :	2007	2018	2017	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	8	10	10	8

	Ladere Easee Charge	Lader Easee Charge	Ladestasjoner	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 375	18 188	146 700	23 100
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 375	18 188	146 700	23 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 640	6 820	36 675	3 609
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 735	11 368	110 025	19 491
Årets avskrivninger :	4 547	2 273	14 670	2 887
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8	10	8

Note 11 - Langsiktige fordringer

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån.

Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år.

I bri's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost.

Lånets renteinntekter vil fremkomme under finansinntekter.

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	9 247	8 701
Sum	9 247	8 701

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans vinduer markiser
Lånenummer:	16367132918
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	51 912 532
Lånesaldo 01.01:	51 420 849
Avdrag i perioden:	910 151
Lånesaldo 31.12:	50 510 698

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Garasjelån	Saldo 1.1.24	790 575	Avdag 2024	62 510	Saldo 31.12.	728 065
------------	--------------	---------	------------	--------	--------------	---------

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån.
Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år.
I bri's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost.
Lånets renteinntekter vil fremkomme under finansinntekter.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 484 600	2 484 600
Sum	2 484 600	2 484 600

Resultat og balanse med noter for Karrestad II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karrestad II borettslag

Styreleder	Ronny Torgalsbøen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Therese Østensvig (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Monica Løwengreen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Synne Charlotte Aunaas (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karrestad II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karrestad II Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EKOTQ-06KYS-GL43F-HZB0B-SVFBE-56H8A

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karrestad II borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 -
Møtelokale i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 34

Antall stemmeberettigede: 29

Antall fullmakter: 5

Totale antall stemmer: 34

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Ronny Torgalsbøen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Cato Ahlsrød

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til fordeling i styret kr: 163 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Misstillit til styreleder

Fra andelseier Gisle Gamst har det kommet inn følgende:

"Ta opp problemet med en enerådende leder av styret i karrestad. Leder har tvunget nestleder å gå av pga. At leder aldri var fornøyd med nestleder sin jobb. Leder må selv bet. For bruk av ADV mot nestleder. Noe som var totalt unødvendig. Nestleder ønsker å fremlegg bevis på at leder lovet å avslutte saken ang. Lading av bil som ikke ble flyttet. Leder må gå av".

Vedtak:

Styret kjenner seg ikke igjen i fremstilling av saken.

Dersom generalforsamlingen støtter forslaget om at styreleder må gå av, velger hele styret å trekke seg.

Det stemmes over om leder må gå av.

NEDSTEMT: 7 stemmer JA, 26 stemmer NEI, 1 stemme BLANK

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Ronny Torgalsbøen gjenstår

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Synne Aunaas og Therese Østensvig gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Monica Løwengreen

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Anna Kathrine Rød og Linda Holterhuset.

6.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

7. Overgang til fibernett for tv/internett sommer/høst 2025

Borettslaget kommer til å legge inn nytt fibernett for tv og internett i løpet av sommeren/høsten pga. ustabil internett hos en del beboerne.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å legge inn fiber fra Telenor. Styret ser fordelene i og fortsette hos Telenor og ser for seg en enklere overgang for beboerne da beboere allerede er kjent med å bruke tv/internett fra Telenor.

Vedtak:

Styret innstilling er å legge inn fibernett fra Telenor.

Enstemmig vedtatt

Møte hevet: 19.50

Møteleder: Ronny Torgalsbøen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Cato Ahlsrød (sign)

Møteleder

Protokollvitne



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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: Vidars vei 7
1781 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre