



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 153 877,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 745 267,-
Felleskostn.: Kr 10 957,-
Selger: Tor Johan Aarnseth
Christina Usi Aarnseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Tomtstr.: 1977 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 280
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1101260002

Sentral og lettstelt 2-roms leilighet - vannbåren varme - heis - garasje!

Praktisk og tiltalende leilighet beliggende i Langbrygga 3, midt i Halden sentrum – et område kjent for sin sentrale og sjønære plassering ved gjestebrygga og byens fasiliteter.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med gang, ett soverom, bad og stue/kjøkken i åpen løsning. Overflatene ble oppgradert i 2025, noe som gir et moderne og velholdt preg. Borettslaget tilbyr en flott felles takterrasse, perfekt for sosiale sammenkomster og solrike dager.

Det er heis i bygget, og leiligheten har parkering i kjeller, som gir en svært praktisk og komfortabel hverdag. Oppvarming skjer via vannbåren varme, som gir jevn og behagelig temperatur.

Alt i alt en lettstelt, moderne og sentral leilighet med gode fellesfasiliteter og trygg parkeringsløsning. Velkommen til Langbrygga 3!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	51
Vedtekter	56
Husordensregler	60
Årsmelding 2024	62
Protokoll generalforsamling 2025	83
Planopplysninger	87
Reguleringsplankart	89
Reguleringsbestemmelser	91
Kommuneplankart	95
Områdeanalyse	97
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 61 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1977 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles, festet. Tomten består av bygningmasse. I leilighetens etasje er det etablert en hyggelig takterrasse for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten i Langsbrygga 3 ligger midt i Halden sentrum ved havna.

Fra boligen har du kort gangavstand til sentrum, med hyggelige gågater, butikker, kaféer og restauranter. Brygga-området huser også populære kulturtilbud, blant annet Brygga Kultursal, som ligger kun få minutter unna og er et moderne kulturhus med et bredt spekter av konserter, teater og arrangementer.

Langsbrygga ligger på sydsiden av Halden, et svært lett tilgjengelig område med nærhet til buss- og togforbindelser, parkering samt flotte turmuligheter. Det maritime miljøet rundt havna gir en fin kombinasjon av by og natur, og området oppleves som både rolig og levende – perfekt for dem som ønsker en bolig med alt innen rekkevidde.

Med gangavstand til sentrum, festningsområdene, servicetilbud og byens havnepromenade, får du en beliggenhet som tilbyr både kvalitet, komfort og en urban livsstil – midt i hjertet av Halden.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta evt. kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Dører: Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongelementer med tilfarergulv.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 17.02.2026 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Andre utvendige forhold

Asfalten har vært utført for setninger. De områdene som det går bæringer som er pelet til fastgrunn har ikke sunket.

Dette medfører til at det er ujevnheter på asfaltdekket i garasjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av ujevnheter i asfaltdekket for å sikre jevn overflate og redusere risiko for vannansamling.

Slike setningsskader kan utvikle seg over tid.

Overflater

Stedvis noen områder med knirk i laminatgulv.

Glippe på laminatgulv i gang.

Konsekvens/tiltak: Knirk i laminatgulv oppstår som oftest pga skjevheter på underlaget, det må derfor utføres avretting av underlaget hvis dette skal utbedres.

Glippe på laminatgulv i gang bør utbedres for å forhindre ytterligere skade på gulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 16mm retningsavvik i stue.

På soverom er det målt 12mm retningsavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bør vurderes om det er behov for utbedring av høydeforskjellene, spesielt dersom skjevhetene påvirker bruk eller innredning av rommene.

Konsekvensen av slike avvik kan være knirk/svikt i gulv, samt større slitasje på laminatgulv.

4.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist riss i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fuger med riss og sprekker er et symptom på påbegynnende fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Dette vil over tid medføre til fukt-/råtesaker i bakenforliggende konstruksjon.

Det anbefales derfor å montere et dusjkabinett på baderommet hvis baderommet skal brukes videre uten utbedringer av tettesjikt på vegg.

4.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Med hensyn til sluk typen som er brukt er det ikke mulig å se om det er utført klemt membranmansjett i sluket.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt og eventuell membranmansjett i sluket.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

4.etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft under dørbblad.

Konsekvens/tiltak: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under dørbladet.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse på badet.

Vannledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Avløpsrør

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

TGIU

Varmtvannstank
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført sprinkel anlegg i leiligheten.
Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.
Brannslange er montert på baderommet.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilke år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Jørgensen Comfort.

Beskrivelse av arbeidet: Koblet rør ved bytting av baderomsinnredning og toalett.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeid: Byttet baderomsinnrdning og toalett.

Innhold

Velkommen til en praktisk og arealeffektiv leilighet med sentral beliggenhet i Halden sentrum. Her bor du lettvent og komfortabelt, med heisadkomst fra bakkeplan. Via svalgang kommer du inn i en fellesgang som deles av kun tre leiligheter – en lun og rolig inngangssone som gir et hyggelig førsteinntrykk.

Leiligheten har en entré med plass til garderobeløsning, slik at yttertøy og sko enkelt kan organiseres. Videre finner du et flislagt bad med dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin – praktisk plassert og utført i nøytrale materialvalg som passer de fleste.

Det romslige soverommet gir godt med plass til dobbeltseng og garderobe, og har et behagelig lysinnslipp. Videre åpner boligen seg mot en lys og trivelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Her får du en sosial og effektiv planløsning med rom for både spiseplass og sofagruppe.

I samme etasje som leiligheten følger det også med en bod, perfekt til ekstra lagring av alt man ønsker å ha lett tilgjengelig.

Standard

Gang:

Leiligheten åpner seg opp med en praktisk gang med godt med garderobeskap, som gir rikelig plass til både yttertøy, sko og oppbevaring gjennom hele året.

Kjøkken:

Lyst kjøkken i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial planløsning. Kjøkkenet er innredet med en laminat benkeplate i mørk tone som skaper en stilig kontrast til den lyse innredningen.

Praktiske arbeidsflater og funksjonelle løsninger gjør kjøkkenet enkelt å trives i til daglig. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue:

Lys stue med plass til både sofakrok og spisebord, slik at rommet enkelt kan møbleres etter behov. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en fin flyt mellom sonene og gir en sosial og luftig romfølelse. Et trivelig oppholdsrom som fungerer godt både til

hverdag og når du har gjester.

Bad:

Funksjonelt bad med flislagte overflater på både gulv og vegger. Den slette himlingen med innfelte spotter sørger for god og jevn belysning.

Badet er innredet med en mørk grå baderomsinnredning med romslige skuffer og heldekkende dobbelservant. Over servanten finner du et praktisk speilskap som gir ekstra oppbevaring.

Her er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Rommet er videre utstyrt med toalett og dusjløsning med innfellbare glassvegger, som gir en romslig følelse når dusjen ikke er i bruk.

Soverom:

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til både seng og øvrig møblement. Rommet er utstyrt med en praktisk garderobeløsning som sørger for effektiv oppbevaring og et ryddig uttrykk

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har friskluftsventiler i stue og soverom.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet som styres av ventilator.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er vannbåren varme i leiligheten.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/8*16A med automatsikringer.

Det er utført sprinkel anlegg i leiligheten.

Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.

Brannslange er montert på baderommet.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Lamnat og fliser.

Vegger: Malte slette vegger og fliser.

Himling: Malte slette himlinger og malte betonghimlinger.

Eier har oppusset leiligheten i 2025.

Det ble da skiftet laminatgulv og utført malte slette vegger i hele leiligheten.

Malt tak på bad.

Det er skiftet servantinnredning og toalett på bad i 2025.

Underskap har blitt montert i 2025, samt alle integrerte hvitevarer.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandssrapport datert 17.02.26 og selgers egenerklærings skjema datert 14.01.26.

Innbo og løsøre

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Biloppstillingsplass i borettslagets garasjeanlegg.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP5896946.1.1

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Kr 68 258,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO. Borettslaget har førsteprioritets pant på

eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. For nærmere opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Oppvarmingen faktureres med et å konto beløp i felleskostnadene og avregnes etter forbruk. Hver leilighet har egen måler for avlesing.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

1 153 877 (Andel av fellesgjeld)

2 743 877 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 745 267 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 754 167 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 756 967 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 576 287 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 305 147 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, styrehonorar m.m.

Felleskostnader Kr 2700,-
Renter IN Kr 4 805,-
Avdrag I: Kr 2 160,-
Oppsparing til økt egenkapital: Kr 292,-
Varme: Enhet 509/10 (4-10) Kr 1000,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 957

Andel Fellesgjeld

Kr 1 153 877

Andel fellesformue

Kr 28 806

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

FREDRIKSTEN BRYGGE II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

992186267

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Borettslaget Fredriksten Brygge II består av 16 andeler og er beliggende i Halden sentrum. Borettslagets er tilknyttet Halden boligbyggelag.

Saker under arbeid og planlegging:

Malerarbeider på fasader skal skje sommeren 2025. Maling på vegger på svalegang kommer også til å bli utført vår/sommer 2025. Det planlegges også en mindre oppgradering av takterrassen. Sandkassen fjernes og betongheller erstatter arealet der kassen stod. En del av "gummihellene" erstattes også med betongheller.

Kuler i garasjen holdes fortsatt under oppsikt og tiltak gjøres ved problemer.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

-El bil lading er forbedret med nytt forsterkert anlegg. Hovedsikring er øket og således forberedt for flere ladere. Nødstrøm til døråpnere er kjøpt og montert.

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

Styreleder: Roy Kraft, tlf. 90195888.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 82108233997, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 15.01.2026: 3 972 866

Andel av saldo: kr 1 153 878

Første termin/første avdrag: 30.09.2009. Første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2049)

mndrs. NIBOR pluss 0,90 rentemargin.

IN lån.

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht borettslagets husordensregler er dyrehold ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 280 i Halden kommune. Andelsnr. 10 i FREDRIKSTEN BRYGGE II BORETTSLAG med orgnr. 992186267

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

11.09.2006 - Dokumentnr: 428487 - Grensejustering

Ved grensejusteringen overføres 695,9 kvm. fra umatrikulert veigrunn til d.e.

15.09.2008 - Dokumentnr: 744320 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3921/5738

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 225/5738

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/5738

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/5738
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/5738
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 253/5738
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/5738
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/5738
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/5738
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/5738
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/5738
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/5738
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/5738
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/5738
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/5738
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/5738
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5738
Snr: 18
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/5738

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/5738

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Nytt korrigert vedlegg

Diverse påtegning

Nytt korrigert vedlegg

Rettighet:

31.07.2008 - Dokumentnr: 624495 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:550

Bestemmelse om rett til rømningsvei

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hotellm, kontorer og leiligheter datert 21.01.2010.

LOVLIGHET:

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

Det er ikke skrevet noe om romfordeling på tegninger fra byggeår.

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 vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-557 (Del av Sydsiden) annet kominert formål.

Eiendommen følger videre kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk:

Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 47 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 326,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale

opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

25.02.2026



Et trivelig oppholdsrom som fungerer godt både til hverdag og når du har gjester.



Lys stue med plass til både sofakrok og spisebord, slik at rommet enkelt kan møbleres etter behov.



Boligen åpner seg mot en lys og trivelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Her får du en sosial og effektiv planløsning med rom for både spiseplass og sofagruppe



Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en fin flyt mellom sonene og gir en sosial og luftig romfølelse.



Lyst kjøkken i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial planløsning.



Kjøkkenet har lys innredning med laminat benkeplate i mørk tone.

Praktiske arbeidsflater og funksjonelle løsninger gjør kjøkkenet enkelt å trives i til daglig.



Leiligheten åpner seg opp med en praktisk gang med godt med garderobeskap, som gir rikelig plass til både yttertøy, sko og oppbevaring gjennom hele året.



Badet er innredet med en mørk grå baderomsinnredning med romslige skuffer og heldekkende dobbelservant. Over servanten finner du et praktisk speilskap som gir ekstra oppbevaring.



Gang.



Funksjonelt bad med flislagte overflater på både gulv og vegger. Den slette himlingen med innfelte spotter sørger for god og jevn belysning.



Leiligheten har et romslig soverom med god plass til både seng og øvrig møblement.



Soverommet er utstyrt med en praktisk garderobeløsning som sørger for effektiv oppbevaring og et ryddig uttrykk



Biloppstillingsplass i borettslagets garasjeanlegg.



Adkomst til leiligheten via fellesoppgang med porttelefon. I fellesgang finner du postkasse, søppelrom og heis opp i boligens etasje.



Med gangavstand til sentrum, festningsområdene, servicetilbud og byens havnepromenade, får du en beliggenhet som tilbyr både kvalitet, komfort og en urban livsstil – midt i hjertet av Halden.



I leilighetens etasje er det etablert en hyggelig takterrasse for beboerne.



Borettslaget Fredriksten Brygge II består av 16 andeler og er beliggende i Halden sentrum.



Leiligheten gir en beliggenhet som tilbyr både kvalitet, komfort og en urban livsstil – midt i hjertet av Halden.

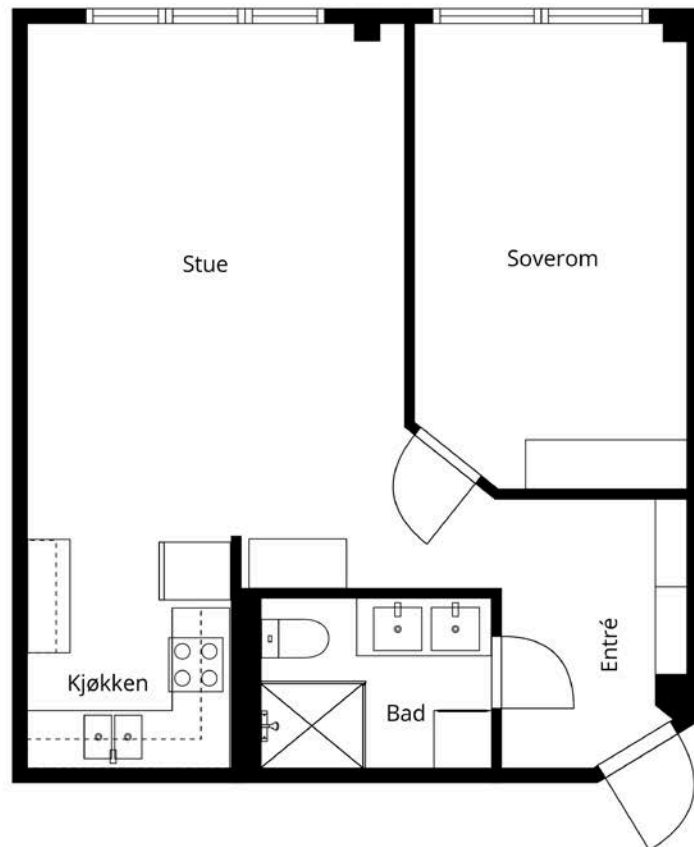


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Langbrygga 3 , 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 160, bnr. 280



Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1938

Referansenummer: LT5650

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leiligheten tilknyttet Fredriksten brygge II borettslag.
Leiligheten ligger i 4.etg og er på ett plan.
Disponerer 1 bodar i 4.etg.
Parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Eier har oppusset leiligheten i 2025.
Det ble da skiftet laminatgulv og utført malte slette vegger i hele leiligheten.
Innvendig er det en generell normal standard.

Utvendig har borettslaget en god vedlikeholdshistorikk.

Leilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Bygget er pelet til fastgrunn.
Det er garasjeanlegg i 1.etg.
Asfaltert dekke i garasjen.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bærendekonstruksjon av betong.
Utvendig fasader består av puss, båndtekkning og trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.
Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Eier har oppusset leiligheten i 2025.
Det ble da skiftet laminatgulv og utført malte slette vegger i hele leiligheten.
Normal stand på innvendig overflater.

Etasjeskiller er av betongelementer med tilfarergulv.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt i 2025.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er skiftet servantinnredning og toalett i 2025.
Det er mekanisk avtrekk i leiligheten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på overskap og slette fronter på underskap.
Benkeplaten er av laminat.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr, platetopp og komfyr. Frittstående kjøleskap.
Underskap har blir montert i 2025, samt alle integrerte hvitevarer.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk, dette blir styrt av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har friskluftsentilener i stue og soverom.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet som styres av ventilator.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i leiligheten.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.
40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/8*16A med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det er utført sprinkel anlegg i leiligheten.
Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.
Brannslange er montert på badet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

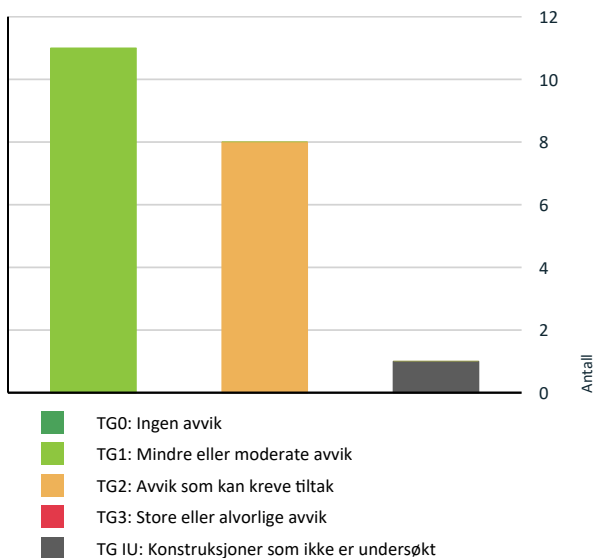
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke skrevet noe romfordeling på tegninger fra byggeåret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2009

Standard
Boligen innehar en standard fra byggeåret

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

TG 1 Dører

Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er garasjeanlegg i 1.etg.
Asfaltert dekke i garasjen.

Vurdering av avvik:

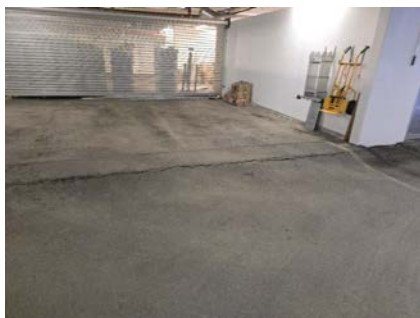
- Det er avvik:

Asfalten har vært utført for setninger. De områdene som det går bæringer som er pelet til fastgrunn har ikke sunket.
Dette medfører til at det er ujevnheter på asfaltdekket i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av ujevnheter i asfaltdekket for å sikre jevn overflate og redusere risiko for vannansamling.
Slike setningsskader kan utvikle seg over tid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.
VEGG: Malte slette vegger og fliser.
TAK: Malte slette himlinger og malte betonghimlinger.
Eier har oppusset leiligheten i 2025.
Det ble da skiftet laminatgulv og utført malte slette vegger i hele leiligheten.
Normal stand på innvendig overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med knirk i laminatgulv.

Glippe på laminatgulv i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i laminatgulv oppstår som oftest pga skjevheter på underlaget, det må derfor utføres avretting av underlaget hvis dette skal utbedres.
Glippe på laminatgulv i gang bør utbedres for å forhindre ytterligere skade på gulvet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer med tilfarergulv.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 16mm retningsavvik i stue.

På soverom er det målt 12mm retningsavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes om det er behov for utbedring av høydeforskjellene, spesielt dersom skjevhetene påvirker bruk eller innredning av rommene.
Konsekvensen av slike avvik kan være knirk/svikt i gulv, samt større slitasje på laminatgulv.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

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

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist riss i fuger i dusjsonen.

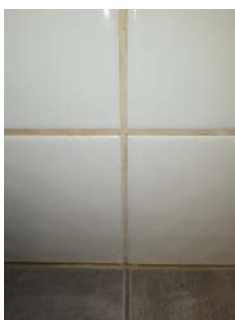
Konsekvens/tiltak

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

Fuger med riss og sprekker er et symptom på påbegynnende fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Dette vil over tid medføre til fukt-/råteskader i bakenforliggende konstruksjon.

Det anbefales derfor å montere et dusjkabinett på baderommet hvis baderommet skal brukes videre uten utbedringer av tettesjikt på vegg.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 16mm 80cm fra sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28mm.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med hensyn til sluk typen som er brukt er det ikke mulig å se om det er utført klemt membranmansjett i sluket.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt og eventuell membranmansjett i sluket.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er skiftet servantinnredning og toalett i 2025.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft under dørblad.

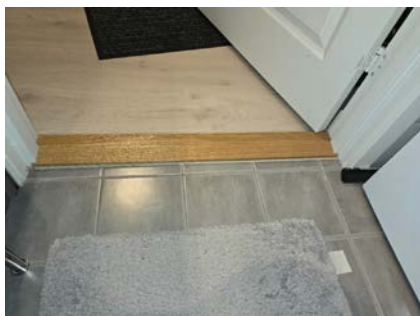
Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under dørbladet.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse på badet.

Tilstandsrapport



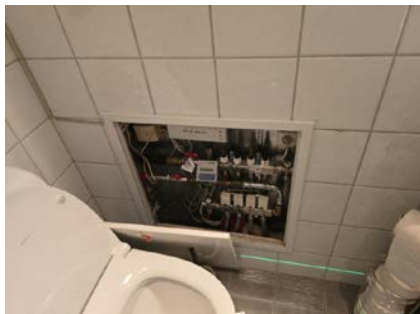
4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke mulig å utføre siden det ikke er trekonstruksjon i vegg.

Veggene er utført med stålstender og gipsplater.
Det er åpent i vegg ved rørskap til vannbåren varme.
Det var ingen tegn til fuktighet på dette området.

Tilstandsgrad er basert på disse undersøkelsene.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på overskap og slette fronter på underskap. Benkeplaten er av laminat.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr, platetopp og komfyr. Frittstående kjøleskap.
Underskap har blir montert i 2025, samt alle integrerte hvitevarer.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk, dette blir styrt av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.
Stoppekraner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har friskluftsventiler i stue og soverom.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet som styres av ventilator.

Tilstandsrapport

T O I U **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

T O I **Vannbåren varme**

Det er vannbåren varme i leiligheten.
Rørskap er plassert på baderommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/8*16A med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsapparat

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget har en standard fra byggeåret.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført sprinkel anlegg i leiligheten.
Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.
Brannslange er montert på baderommet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

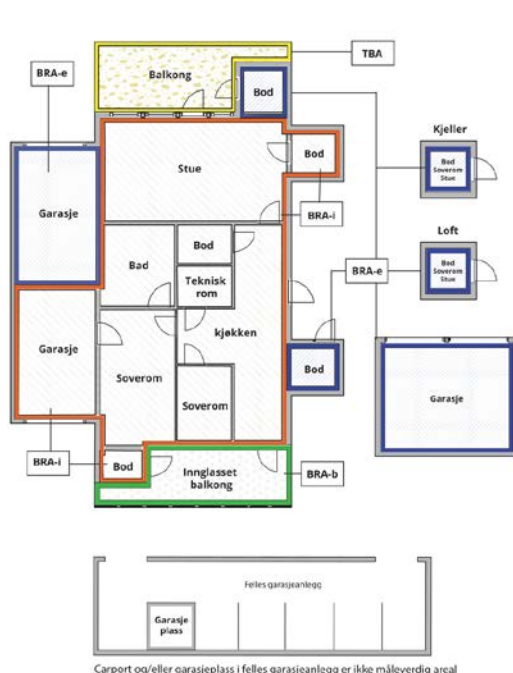
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje	56	5		61	
SUM	56	5			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Det er medtatt bod som andelen disponerer i samme etasjeplan i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke skrevet noe romfordeling på tegninger fra byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Eier har pusset opp leiligheten i 2025.

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	56	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Tor Johan Aarnseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	280		0	2026 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langbrygga 3

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992186267		HABO	Tor Johan Aarnseth, Christina Usi Aarnseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	5 000	28 806 31.12.2024	1 153 877 15.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Langbrygga 3 ligger plassert langs brygga i Halden kommune.
Eiendommen har normale solforhold og utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til alle byens fasiliteter.
8 km avstand til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Del av sydsiden
Annet kombinert formål - Annet kombinert formål

Om tomten

Eiendommen er bebygd i sin helhet.
Det er etablert en hellelagt takterrasse for beboerne med opparbeidet bed med beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5896946.1.1			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christina Usi Aarnseth

Tor Johan Aarnseth

Boligen

Langbrygga 3

1767 HALDEN

3101-160/280/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Jørgensen Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Koblet rør ved bytting av baderomsinnredning og toalett.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning og toalett.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter for Fredriksten Brygge II Borettslag

organisasjonsnummer 992 186 267

vedtatt på konstituerende generalforsamling 3. desember 2007. Sist endret 09.04.2024

§ 1 Formål

Fredriksten Brygge II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Forretningsfører er Halden Boligbyggelag.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 16 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 80.000,-.

§ 4 Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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.

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.

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

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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.*

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.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og øvrige medlemmer av styre kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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.

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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

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.

10-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-4 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.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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.

11-2 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.

11-3 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.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR Fredriksten Brygge II borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen 18. Mars 2012

1 – FORMÅL

- Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
Stikkord: **VIS HENSYN.**

2 – GENERELLE RETNINGSLINJER

- Beboerne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, gjester eller andre man overlater bruken av boligen til.
- Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet.
- Oppussing, reparasjoner, boring og banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 21.00
- Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå.
- Sjøppelhåndtering. Avfall skal behandles i henhold til Halden kommunes enhver tid gjeldene bestemmelse. Dette er noe den enkelte beboer må sette seg inn i og følge. Av hensyn til lukt, må alt avfall pakkes godt inn før det kastes. Kommunen har kildesortering og miljøstasjoner finnes flere steder i byen. Avfall og søppel som ikke kan kastes i egen avfallsdunk, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.
- Lys må slukkes i søppelboden
- Beboerne skal behandle boligen, ytre rom, fellesrom ute og inne, samt eiendommen for øvrig med aktsomhet.
- Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, samt ved installasjoner av utstyr så som skilt og andre utvendige faste innretninger.
- Banking og risting av tepper og lignende må ikke foregå fra vinduer, terrasse eller balkong. Det er tillatt å tørke klær på tørkestativ.
Ikke på rekkverket.
- Grilling på terrasse er tillatt med montert gassgrill.

3 – FELLESAREAL

- Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
- Avfall/fuglemat må ikke kastes ut på marken.



- Parkering skjer på anvist parkeringsplass i kjelleren. Sykler skal ikke parkeres i ganger.
- Barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i inngangspartiene i hver etasje.
- Det tillates et lite bord og stoler utenfor leiligheter i 4. og 5.etg

4 – DYREHOLD

- Dyrehold er ikke tillatt.

•

5 – KLAGER

- Henvendelse til styret om brudd på husordensreglene skjer skriftlig. Henvendelsene skal være skrevet under med fullt navn.

6 – ANNET

- Gangarealer, garasjen i kjelleren og svalganger tillates ikke benyttet til lek for barn eller andre. Bruk av rullebrett/rulleskøyter, sykler el.lign. er ikke tillatt.
- Tilgrising i heiser, vegger, gangarealer må unngås. Foreldre er ansvarlig for skader barna påfører eiendommen.
- Filter til ventilasjons anlegg i leiligheter skiftes en gang pr år.
- Batterier til gulvtermostater skiftes ved behov av den enkelte beboer.

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamling den 18. mars 2012 med ikrafttredelse fra samme dato.

Årsmelding for 2024 Fredriksten Brygge II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Fredriksten Brygge II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 16 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Roy Kraft, Langbrygga 3
Styremedlem, Kurt Bøe, Langbrygga 3
Styremedlem, Karl Petter Dahlmann, Langbrygga 3
Varamedlem, Karin Elisabeth Musæus Haug, Langbrygga 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

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

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler. Lgh 402 og 405

Borettslaget har inngått avtale med Dahlman om kjøp av delvis vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Lånet som ble opptatt i forbindelse med innløsning av festetomten. Ble innfridd i 2024.
Det tok mye av likviditeten i laget. Beløpet hver enkelt beboer betaler mnd. vis opprettholdes for å bygge opp ny kapital.

Det har blitt kjøpt og installert nødstrøm aggregat til hver dør med automatisk åpner.
Dette for å møte kravene til Nav for installering av døråpnere.

Saker under arbeid og planlegging:

Malerarbeider på fasader skal skje sommeren 2025. Maling på vegger på svalgang kommer også til å bli utført vår/sommer 2025. Det planlegges også en mindre oppgradering av takterrassen. Sandkassen fjernes og betongheller erstatter arealet der kassen stod. En del av "gummihellene" erstattes også med betongheller.

Kuler i garasje holdes fortsatt under oppsikt og tiltak gjøres ved problemer.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

El bil lading er forbedret med nytt forsterket anlegg. Hoved sikring er øket og således forberedt for flere ladere. Nødstrøm til døråpnere er kjøpt og montert.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret har nær og hyppig kontakt med hverandre, som ivaretar vedlikehold og økonomi på en god måte.

Laget har god kontroll på økonomi. Siden lånet for kjøp av festetomten ble innløst, brukte vi en del av likviditeten. Den skal gradvis bygges opp igjen, ved at vi opprettholder beløpene hver enkelt betaler mnd.vis.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		480 315	480 000	480 000	499 200
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre leieinntekter		123 839	111 300	137 357	115 750
Kapitalinntekter		893 006	735 100	1 095 522	620 900
Varmt vann, brensel og strøminnt.		263 243	200 000	309 061	200 000
Sum inntekter		1 767 603	1 533 600	2 029 139	1 443 050
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	30 589	19 200	23 069	30 570
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Avskrivninger	10	11 500	10 000	11 500	10 000
Energi, strøm, olje, gass		341 902	300 000	333 509	260 000
Eiendomsskatt		67 518	64 000	64 480	67 500
Renhold byrå		43 589	45 500	42 880	44 720
Inventar		0	5 000	1 091	5 000
Vedlikehold	4	94 178	40 000	48 672	55 000
Heiskostnader		9 445	21 200	13 927	20 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		10 468	10 600	9 875	11 020
Periodisk vedlikehold	5	0	0	0	50 000
Revisjonshonorar	3	2 168	2 300	2 131	2 390
Forretningsførerhonorar		56 814	56 800	53 598	59 070
Kontorrekv, telefon, porto		759	5 000	1 082	2 500
TV bredbånd		122 178	112 300	107 657	121 680
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		403	400	403	400
Forsikring		61 775	25 000	18 311	60 720
Kommunale avgifter	6	20 347	26 900	20 348	21 110
Bankgebyrer		3 241	3 000	2 632	3 000
Leie lokale		14 996	14 200	14 996	15 000
Andre kostnader	7	560	5 500	2 045	5 500
Sum driftskostnader		947 431	821 900	827 205	900 180
Driftsresultat		820 172	711 700	1 201 934	542 870
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		21 823	2 351	37 840	15 150
Rentekostnad		417 916	544 400	469 349	409 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-396 093	-542 049	-431 509	-393 950
Årsresultat		424 079	169 651	770 425	148 920
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		424 079	0	770 425	0
Sum disponering		424 079	0	770 425	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 072 547	1 072 547
Bygninger	9	38 720 000	38 720 000
Ladestasjon	10	56 542	68 042
Andre driftsmidler	10	25 000	25 000
Sum varige driftsmidler		39 874 089	39 885 589
Sum anleggsmidler		39 874 089	39 885 589
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		92 618	107 918
Kundefordringer		8 757	21 556
Erstatningsmessige skader		0	41 446
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		168 341	0
Sum fordringer		269 716	170 919
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	11	301	524
Innestående på driftskonto		327 903	425 596
Sum bankinnskudd og kontanter		328 204	426 120
Sum omløpsmidler		597 919	597 039
SUM EIENDELER		40 472 008	40 482 628

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 766 067	4 341 988
Sum opptjent egenkapital		4 766 067	4 341 988
Sum egenkapital		4 846 067	4 421 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	5 665 487	7 382 199
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	12	16 425 342	15 117 688
Borettsinnskudd	13	13 520 000	13 520 000
Sum langsiktig gjeld		35 610 829	36 019 887
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 831	0
Gjeld til forretningsfører		0	-105
Leverandørgjeld		8 113	38 004
Skyldig off. myndigheter		933	1 276
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 234	1 578
Sum kortsiktig gjeld		15 111	40 753
Sum gjeld		35 625 941	36 060 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 472 008	40 482 628
Pantestillelser		39 792 547	39 792 547

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	556 286	1 088 354
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	424 079	770 425
Tilbakeført avskrivninger	11 500	11 500
Avdrag lån	-409 058	-1 313 993
B. Årets endringer disponible midler	26 522	-532 068
C. Disponible midler UB	582 808	556 286
Omløpsmidler	597 919	597 039
Kortsiktig gjeld	15 111	40 753
Disponible midler	582 808	556 286

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 ble kjøpt 10.01.14

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	17 875	12 625
Opptjente feriepenger	2 234	1 578
Arbeidsgiveravgift	10 164	8 644
Arb g avg av ferielønn	315	223
Sum	30 589	23 069

Arbeidsgiveravgiften refererer seg till styrehonorar og vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	55 000	55 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	2 168	2 131
Sum	2 168	2 131

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	92 557	46 512
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 621	2 160
Sum	94 178	48 672

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
--	------	------

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

Periodisk vedlikehold består av;
Det er ikke medgått midler til periodisk vedlikehold i perioden.

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	500	500
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	111	1 545
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	-51	0
Sum	560	2 045

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 072 547
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 072 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 072 547
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 720 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 720 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 720 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Andre driftsmidler

	Maleri "Sommerkveid"	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000	115 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000	115 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	58 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 000	56 542
Årets avskrivninger :	0	11 500
Anskaffelsesår :	2015	2019
Antatt levetid i år :		10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	301	524
Sum	301	524

Note 12 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA
Kreditor:	Fellesgjeld ved oppføring av bygg
Formål:	82108233997
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2009
Opptaksår:	5.61 %
Rentesats:	3 mndr NIBOR +0,90
Betingelser:	kun renter til 30.09.19
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	25 200 000
Lånesaldo 01.01:	7 382 199
Avdrag i perioden:	1 716 711
Lånesaldo 31.12:	5 665 488
Andelssaldo 01.01:	15 161 899
Innbetalt IN i perioden:	1 584 877
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	270 897
Andelssaldo 31.12:	16 475 878
Sum pantegjeld for lån:	22 141 366

Individuell nedbet. av fellesgjeld

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	13 520 000	13 520 000
Sum	13 520 000	13 520 000

Resultat og balanse med noter for Fredriksten Brygge II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fredriksten Brygge II borettslag

Styreleder	Roy Kraft (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Karl Petter Dahlmann (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Kurt Bøe (sign.)	28.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fredriksten Brygge II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fredriksten Brygge II Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: XENMF-25 IEQ XSWVD-GJCCO ETGWH-EHNBX

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 13:56:28 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XENAF-25TEQ-XSVD-GJCO-ETGWH-EHNBX

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fredriksten Brygge II borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 16:00
- Møtelokale HABO.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: Uke 11

Antall fremmøtte: 5 Antall stemmeberettigede: 5

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 5

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Roy Kraft

Vedtak:

Valgt ble: Roy Kraft

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

Vedtak:

Valgt ble: Jan Sverre Olsen

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for

regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styrets medlemmer.

Vedtak:

Honorar til styreleder: kr. 35.000, -

Honorar til styremedlemmer: kr. 10.000, -

Totalt honorar: kr. 55.000, -

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for år:

Vedtak:

Styreleder valgt for 2 år: Roy Kraft (gjenvalg)

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Vedtak:

Styremedlem Karl Petter Dahlmann ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem valgt for 2 år: Kurt Bøe (gjenvalg)

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

Vedtak:

Varamedlem valgt for 1 år: Karin Elisabeth Musæus Haug

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Utgår

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Styrets leder,

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttet kl. 16.30.

Protokoll for Fredriksten Brygge II borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roy Kraft (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Jan Sverre Olsen (sign.)	25.03.2025



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	280	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 026 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	09.03.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	1 992 m ²
	KPHensynsonenavn	H-390
	KPFare	Annen fare
	Delareal	84 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	1 913 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal	29 m ²
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-557	
Navn	Del av sydsiden	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2004	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/162/G-557.pdf	
Delarealer	Delareal	13 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	1 983 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	Hotell/bolig/kontor
	Utdyp.	Hotell/bolig/kontor
	Delareal	5 m ²
	Formål	Torg
	Delareal	2 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	23 m ²
	Formål	Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741	
Navn	Stasjonsområdet	
Status	Planlegging igangsatt	
Plantype	Områderegulering	



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/280/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Kjøreveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Havneområde i sjø
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SYDSIDEN, HALDEN,
begrenset av gjestebrygga, Tollbugata, Jernbanegata,
Kiellands gate og G/Bnr. 160/267, 271 og 282.**

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET DATERT 10.02.04 ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §25, 2. Ledd): Blandet formål
2. Offentlige trafikkområder (PBL §25,1 ledd nr.3): kjørevei, fortau, parkering, plass/torg.
3. Fellesområder (PBL §25,1 ledd nr.7): Felles adkomst, felles park/lek.

1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet.
- 1.2 Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre. Avkjørsler kan anlegges fra Kiellands gate, Tollbugata eller Jernbanegata. Avkjørsler skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i forbindelse med ramme-/igangsettelsessøknad.
- 1.3 Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, mm.) kan omfatte areal opparbeidet på dekke over overbygget etasje på 1.etg eller grunnplan. Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 10 kvm. pr. leilighet. Uteoppholdsareal på private balkonger medregnes ikke.
- 1.4 For boliger skal ekvivalent støynivå ikke overstige 30dB(A) innendørs, og 55dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. Ved igangsettelsessøknad må det dokumenteres at kravet vil bli tilfredsstillt.

2. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, ledd 2.)

BLANDET FORMÅL: HOTELL, KULTURFORMÅL, BOLIG, KONTOR, FORRETNING OG BEVERTNING. KVARTAL 1, 2 OG 3.

- 2.1 I byggeområdene tillates bygninger for hotell, kulturformål, bolig, kontor, forretning og bevertning. Hotell skal ha fasade mot Gjestebrygga og Tollbugata. Bussterminal tillates i kvartal 3.
- 2.2 Det skal innpasses en nettstasjon for elektrisitetsforsyning i et av kvartalene.
- 2.3 Tillatt bebygd areal er %BYA=85%. I bebygd areal regnes ikke gårds plass over underetasje eller grunnplan (ref. Norsk Standard 3940).
- 2.4 Mot Tollbudata/Kiellands gata/Jernbanegata/gjeste havna tillates balkonger bygget ut over fortau inntil 0,5 m. Det må være fri passasje på minst 3 m fra underkant balkong til fortau. Mot felles adkomstvei på nordsiden i kvartal 1, felt B tillates balkonger inntil 2,5 m bygget ut over formåls grense.
- 2.5 Kommunikasjonsveier for gangtrafikk på 2./3. etasjes nivå kan etableres mellom kvartalene.
- 2.6 Parkering.
Det skal innenfor planområdet anlegges følgende antall parkeringsplasser:
- Boliger skal ha 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
 - Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA.
 - Hotell skal ha 0,3 parkeringsplass pr. rom.
- Parkeringsetasje over bakkeplan kan tillates dersom fasadene gis en bymessig og ikke avvisende / lukket karakter.
- 2.7 Karakter, volum og takform.
Møneretningen bør veksle slik at gateløp får både gate- og gavlfasader. Fasadene skal brytes opp slik at ubrutt visuell fasadelengde ikke overstiger 21 m. Maksimal visuell gavlbredde skal være 13 m. Volum og form skal gjenspeile bebyggelsens funksjon. Bygninger med spesiell funksjon, f eks hotell, skal gis en fremtredende form i forhold til boligbygg. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med fall på minst 8 °. Fasader som vender mot sjøsiden (Gjestebrygga) skal ha takfall på minst 22 °.
Ovennevnte kriterier kan fravikes ved mindre spesialelementer i bebyggelsen.
- 2.8 Materialbruk, farger og detaljering.
På bebyggelsens fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som trekledning, mur/puss, natursten og teglstein, skifer, båndtekkning eller tilsvarende på taket. Materialer som glassfiber, korrugerte stålplater el. lign. tillates ikke. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. Fargebruken skal være variert for å unngå at området fremstår som ensartet. Bebyggelsens farger skal dokumenteres i byggesøknaden.

2.9 Dokumentasjon.

Rammesøknaden utformes i henhold til krav i PBL med tilhørende forskrifter. I tillegg til situasjonsplan, etasjeplan, snitt og fasader etc., skal rammesøknaden inneholde følgende dokumentasjon:

- Skriftlig redegjørelse for valg av utforming med vekt på forholdet til omgivelsene samt materialbruk.
- Fasader/snitt eller 3 D framstilling av prosjektets forhold til nabobebyggelse og gatelep.
- Takplan/3 D-fremstilling av takform.
- Fotomontasje eller perspektiv med eksisterende og fremtidig bebyggelse.
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser utnyttelse av utomhusområdene sett i forhold til eksisterende gater og plasser. Planen skal vise adkomstforhold, kommunikasjonsarealer, parkeringsarealer, uteoppholdsarealer, generell beplantning og overflatebehandling. Utomhusplanen skal også vise tilstrekkelige lekeplasser for barn.

2.10 KVARTAL 1, FELT A:

Mot Gjestebrygga og Tollbugata i kvartal 1 kan det oppføres bebyggelse med maksimal gesimshøyde kote +14,5 m og mønehøyde kote +19,5 m.

For hotell tillates loftsetasjen innredet som en femte etasje i kvartal 1, felt A, med maksimal gesimshøyde for hotellbygg kote +14,9 m og mønehøyde kote +19,9 m og for hotell med kultursal gesimshøyde kote +15,4 m og mønehøyde kote +20,4 m. For hotellbygg tillates i hjørnet mot Tollbugata og Gjestebrygga gesimshøyde kote +18,0 m og mønehøyde kote +20,4m.

Dersom nødvendig kan det tillates trapp/heisrom og tekniske installasjoner bygget over angitte maksimale kotehøyder.

2.11. KVARTAL 1 FELT B, KVARTAL 2, KVARTAL 3.

Bebyggelse kan her oppføres med gesimshøyde opp til kote +11,5 m og mønehøyde kote +19,5 m. Planert terreng i området skal ligge på ca kote +2,0 m.

Dersom nødvendig kan det tillates trapp/heisrom og tekniske installasjoner bygget over angitte maksimale kotehøyder.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd 3)

- 3.1. KJØREVEI skal opparbeides slik det fremgår av plankartet, med særlig vekt på tiltalende og bestandig materialbruk ved kanting og avgrensning.
- 3.2. FORTAU skal opparbeides med spesiell vekt på tiltalende og bestandig belegg og kanting / avgrensning.
- 3.3. PLASSER, TORG ved gjestebrygge skal opparbeides med en materialbruk av god kvalitet og høy estetisk standard. Eksisterende trær skal beholdes. Før området opparbeides/tas i bruk skal det utarbeides gatebruksplan som skal godkjennes av kommunen.

Området skal kunne benyttes til å drive uteservering. Uteserveringsdrift skal ikke utøves slik at den hindrer passasje for allmennheten.

4. FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd 7)

- 4.1 FELLES ADKOMST skal være felles for kvartalene 1 og 2.
- 4.2 FELLES PARK / LEK skal være felles for kvartalene 1,2 og 3.

Halden, 10.02.04

AH / JTG,
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Rev. 05.04.2004 Pkt. 2.3: "Kulturhus" rettet til "kultursal", mønehøyden red. fra 23,0 til 20,4m. SG/jtg

Rev. 26.04.2004 Generell gjennomgang med mindre endringer i henhold til møte med Planenheten 23.04.04. SG/PSt



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/280/0/1

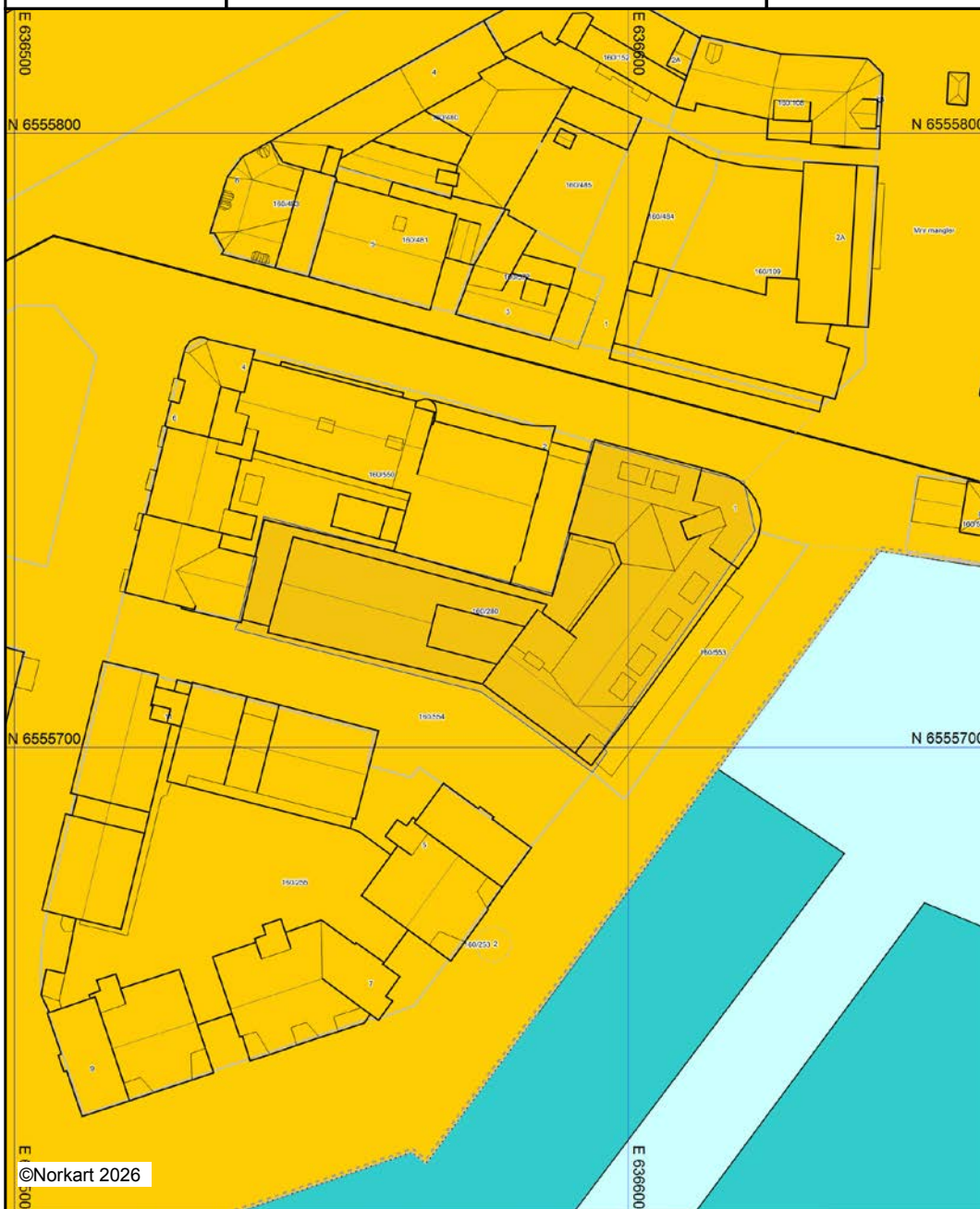
Adresse:

Utskriftsdato: 15.01.2026

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/280, Langbrygga 1, 1767 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	05.01.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	05.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

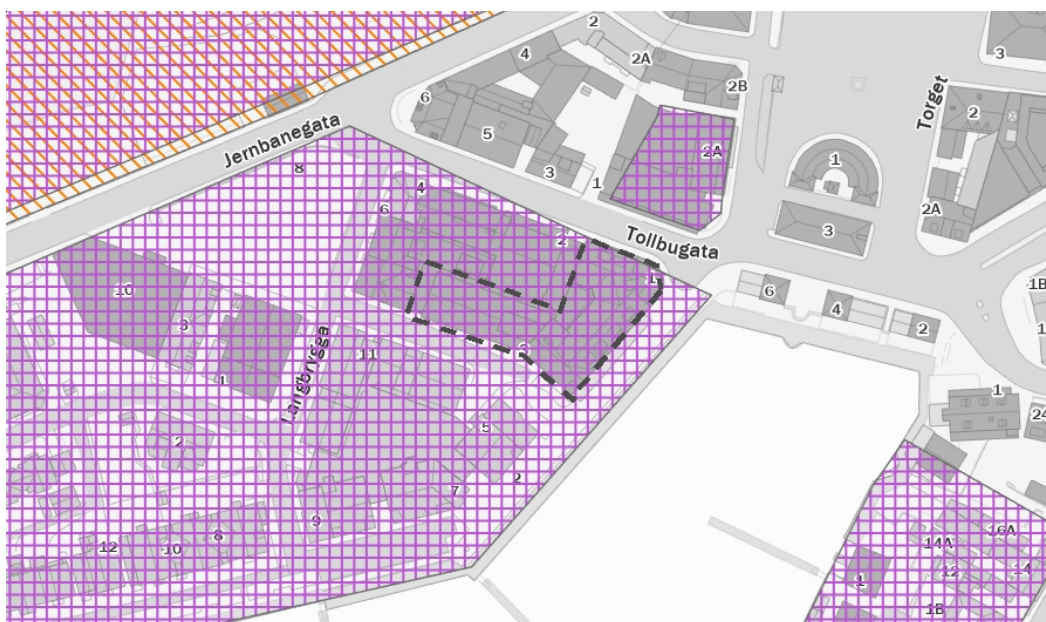
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.5 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	94.6 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km

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

Forurenset grunn

Sist sjekket: 05.01.2026

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 05.01.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Nabolagsprofil

Langbrygga 3 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Godt voksne**
- **Enslige**



Offentlig transport

Halden bussterminal Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 0.4 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	12 min 0.8 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	24 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	1 min
Thon Hotel Halden	1 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

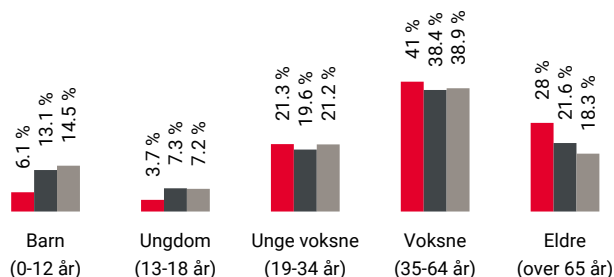
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydsiden	1 414	992
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	5 min 0.3 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	17 min 1.3 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Olav Vs Gate PostNord	4 min 0.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

Bakbanken - ballbinge	11 min
Ballspill	0.9 km
Stranda nærmiljøpark - akt.plass	12 min
Ballspill, friidrett	1 km
Timeout Energy Club	7 min
SKY Fitness Halden	8 min

Boligmasse



- 22% enebolig
- 15% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

«Et koselig nærområde!»

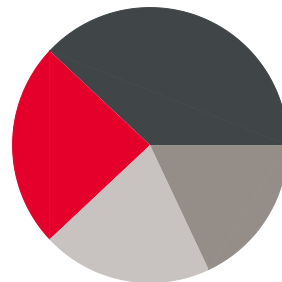
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	8 min
Apotek 1 Ørnen Halden	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

- Sydsiden
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langbrygga 3
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre