



aktiv.

Frøyas vei 57, 1782 HALDEN

**Praktisk og innbydende
rekkehusbolig over 2 plan -
carport - familievennlig område på
Østre Lie/Låby.**



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 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 522 435,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 213 785,-
Felleskostn.: Kr 6 200,-
Selger: Marthe Christensen Owren

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 110/115 kvm
Tomtstr.: 8062.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 147
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1101250062

Praktisk og innbydende rekkehusbolig over 2 plan

Denne flotte rekkehusboligen ligger i et rolig og barnevennlig område. Boligen går over to etasjer og har en funksjonell planløsning.

Boligen inneholder i 1. etasje vindfang, gang, bod, 2 soverom, 1 disp. rom, toalettrom og bad. 2. etasje inneholder soverom, stue/spisestue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik veranda.

En bolig perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av komfort og funksjonalitet.

Merk deg dette:

- Nærhet til barnehager, skoler, legevakt, bakeri og dagligvarebutikker.
- I området er det idrettsanlegg og lekeplasser, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.
- Lys og åpen stue som inviterer til sosiale settinger.
- Økonomisk forutsigbarhet der "alt" er inkludert i felleskostnader.
- Carport og parkering på borettslagets tomt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, vindfang, bod, 2 soverom, disponibelt rom, toalettrom, bad.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Soverom, kjøkken og stue/spisestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse

2. etasje

15 m² Veranda

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8062.7 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er felles eiet.

Tomten er opparbeidet gruset innkjøring og gårdsplass, samt gressplen rundt bygningene med noe beplantning.

Beliggenhet

Frøyas vei 47 ligger i et etablert og barnevennlig område i Halden.

Nærområdet byr på flere fasiliteter som barnehager, skoler, legevakt, bakeri og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Området har også flere idrettsanlegg og lekeplasser, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Det er også kort vei til Halden sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til sentrum og omkringliggende områder.

For de som er glad i naturen, er det flotte turmuligheter i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med både blokkbebyggelse, eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Karrestad barnehage, Spretten idrettsbarnehage, Trolltangen naturbarnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus over to plan.

Støpt betongsåle fundamentert på antatt fylte masser på leirgrunn. Bærende konstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Takstoler med bordtak. Taket er tekket med betongtakstein på lekter. Takrenner og nedløp i stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2015. Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass fra 2008. Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjon.

Utvendig har borettslaget påkostet med ny kledning, taktekke og vinduer i senere tid.

Utvendig bod:

Utvendig bod oppført med ringmur av lettklinkerblokker fundamentert på mark. Gulvkonstruksjon av tre. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein. Boddør i trekonstruksjon.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 14.06.2006.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 13.04.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Soverom ved inngangsparti er opprinnelig bod, usikker på om dette er søkt om for å benytte som oppholdsrom.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder i 1. etasje vindfang med adkomst til bod, samt disponibelt rom (rommet er innredet som et soverom med oppfyller ikke kravene for soverom), gang, toalettrom, bad og 2 soverom (hvorav ett har utgang til terrasse og hage.

2. etasje inneholder 1 soveorm, kjøkken og stue/spisstue med utgang til veranda.

I tillegg er det utebod ved inngangspartiet samt carport.

Standard

Gang:

Innbydende gang som ønsker deg velkommen hjem. Gulvet harmonerer vakkert med de mørke veggene, og skaper en følelse av lunhet. Gangen har god plass til klesoppbevaring og leder deg videre til andre rom i huset som gir en naturlig flyt mellom rommene.

Kjøkken:

Kjøkkenet med funksjonalitet. Kjøkkenet er utstyrt med eldre malte innredning i dyp grønn farge. Benkeplaten gir en kontrast og den hvite flislagte bakveggen tilfører et klassisk preg. Kjøkkenet har hvitevarer som medfølger salget (uten noen form for garanti, ut over eventuelt gjenværende leverandørgaranti, oppvaskmaskin, kjølfryseskap, komfyr og ventilator. Kjøkkenet har et vindu slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og innbydende atmosfære. Dette kjøkkenet er tilrettelagt for å gjøre matlaging og servering enkelt og hyggelig. Kjøkkenet fører direkte til en romslig spisestue, som er ideell for middager med familie og venner.

Stue:

Stuen har både plass til en sentral plassert spisestue, oppbevaringsmøbler, samt en koselig sittegruppe. Denne harmoniske blandingen av funksjonalitet og moderne design gjør dette rommet ideelt for både avslapning og underholdning. Den moderne og stilfulle stuen utstråler komfort og eleganse. Tv kroken er møbleringsvennlig.

Innbydende spisestue som sømløst går over i en koselig stue. Spisestuen skaper en hyggelig atmosfære for både hverdagsmiddager og festlige anledninger. Rommet er ideelt for den som verdsetter en hyggelig og funksjonell stue og spiseplass. Spisestuen og stuen har en nøytral fargepalett med lys beige vegger og lyst gulv, som skaper en varm og innbydende atmosfære. Rommet vil være svært attraktivt for den som ser etter et moderne og funksjonelt oppholdsrom som også er visuelt tiltalende.

Bad:

Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med god oppbevarings plass. Over vasken er det et spill med belysning. Badet inneholder videre dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet kombinerer funksjonalitet med stil, og gir deg en praktisk plass for personlig pleie.

Toalettrom:

Separat toalettrom i underetasjen innredet med toalett og servant.

Soverom:

Boligen har 3 soverom, samt ett disponibelt rom som er innredet som soverom (Dette

er ikke godkjent). Dette moderne hovedsoverommet kombinerer stil og komfort på en perfekt måte som gir en følelse av ro. Verandadør med glass og vindu rammer inn rommet og slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir tilgang til en utendørs plass. De lyse veggene skaper en sofistikert atmosfære. Hovedsoverom har god plass til dobbelseng, med tilhørende nattbod, samt innebygde skap for oppbevaring av klær.

Videre har boligen et sjarmerende barnerom som er malt med lys rosa veggfarger som tilfører en leken og personlig touch, noe som gjør dette rommet er perfekt for en som ønsker et eget sted å trekke seg tilbake til.

I boligens 2.etasje ligger et barne/ungdomssrom som har god plass til seng med tilhørende nattbord og skrivebord, samt oppbevaring av klær.

Bod:

Boligen har godt med oppbevaring- og lagringsplass med oppbevaring både i utvendig bod og i boligens underetasje. I tillegg har boligen loft for lagring.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobberør. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue produsert i 2022.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i bolien.

El.skap er plassert på lite soverom.

Utført med automatsikringer.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Klikkvinyl, belegg og fliser.

Vegger: Miljøstrie.

Himling: Malte slette tak.

Malt alle overflater i leiligheten i 2023. Malt 2 soverom i 1. etasjer i 2025.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 13.04.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 09.04.25

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er skiftet i 2008, vindu på hovedsoverom er skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirke.

Vanskelig å åpne/lukke vindu i spisestue og bad.

Konsekvens/tiltak:

-Vinduer må justeres.

Behov for å justere disse to vinduene. Dette er meldt i fra til borettslaget iflg. eiers samboer, siden dette er borettslagets ansvar.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under terreng:

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjon. De er beiset i 2023.

Vurdering av avvik:

- Begge terrassene har behov for vedlikehold. Registrert skjevheter og ufagmessig fundamentering på terrassen mot øst.

Konsekvens/tiltak:

Utføre vedlikehold på terrassen for å bevare levetiden på disse. Det er behov for utbedringer av fundamentering til terrasse mot øst, slik at skjevheter blir fjernet.

Innvendig - Overflater:

Vurdering av avvik:

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Noen merker/tidligere hull på vegger i stue.

konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig - radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Elempipe i boligen. Sotluke plassert i 1. etg. Muligheter for å montere ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for å montere ubrennbar plate under sotluke siden pipen ikke er i bruk.

Innvendig - Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper i trappen.

Det er målt høyde på rekkverket under 90 cm i 2. etg., samt at lysåpninger er større enn 10 cm på rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedringer av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedringer av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke noe krav til å utføre utbedringer av trappen, siden denne var godkjent på oppføringstidspunktet.

Innvendig - Innvendige dører:

Innvendig har boligen formpresset innerdører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skader på dør til toalettrom og baderommet.

Konsekvens/tiltak:

Det enkleste er å skifte hele dørbladet.

Innvendig - 1.etasje bad - overflater, vegger og himling:

Veggene har malte slette vegger. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandig materiale i våtsonen (ved vask, dusj og badekar, osv), løsningen eller byggemateriale er uegnet.

Med hensyn til konstruksjonen som er mulig å besiktige ved gjennomføring av kobberør bak dusjkabinett så er det ikke godkjent våtromssystem som er brukt på baderommet. Det er krav til membran i våtsonen på baderom.

Vindu er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak:

Det må unngås vannsøl på vegger på baderommet, siden det ikke er utført tettesjikt på vegger.

Innvendig - 1.etasje bad - overflate gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm 80 cm fra sluk. Ikke mulig å måle på alle områder pga dusjkabinett kan ikke flyttes helt vekk fra dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført fallforhold på 1:50 rundt hele sluket.

Konsekvens/tiltak:

Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fallforhold ihht forskriftene.

Innvendig - 1.etasje bad - sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. Synlig mansjett som er klemmt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Baderommet er ikke utført med vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak:

Det må unngås at det oppstår vannsøl på vegger, siden disse ikke er egnet for å bli

utsatt for fuktighet.

Ved oppussing av baderommet må det utføres fuktbestandige materialer/tettesjikt på vegger.

Innvendig - kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkepate. Fliser over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet innehar en eldre standard, men det er utført overflate maling og skiftet benkeplate i senere tid.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet innehar eldre standard.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner - vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved renovering av baderom, bør det skiftes til vannrør av plast (rør-i-rør).

Teknisk installasjoner - avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av brukstiden er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved oppussing av baderommet bør avløpsrør utskiftes.

Tekniske installasjoner - varmtvannstank:

Varmtvannstank er på ca. 200 liter plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Manglende avrenning fra sikkerhetsventil på VVB, det er ikke sluk i gulv i boder.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Avrenning må monteres og ledes inn til baderommet der hvor det er sluk i gulv. dagens løsning kan medføre fuktskader i boden ved avrenning fra sikkerhetsventil.

Teknisk anlegg - elektrisk anlegg:

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert på lite soverom. Utført med automatsikringer.

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

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Det er ukjent for eier.

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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?

Ukjent

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke finnes dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG3:

Spesialrom - 1.etasje - toalettrom - overflater og konstruksjon:

Toalettrom med belegg på gulv og miljøstrie på vegger. Innredet med frittstående toalett og servantinnredning. Utlufting via ventil på vegg og tilluft via luftespalte. Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mangler en knapp på sistene på toalett.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedre knapp på sistene.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innbo og løsøre

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

I carport tilknyttet boligen eller i gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81564122

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 30 262,- 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad. Luft-til-luft varmepumpe i spisestue. Boligen har elementpipe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Formuesverdi primær

Kr 580 765

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 323 058

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel TV/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnader: Kr 2 269,-

Renter: Kr 2 482,-

Avdrag: Kr 969,-

Kabel.tv: kr 480,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 200

Andel Fellesgjeld

Kr 522 435

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 112 866

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlia Borettslag

Organisasjonsnummer

948992353

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av rekkehusboliger med totalt 17 andeler. Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester (vintertid).

Følgende fremkommer av årsmeldingen for borettslaget 2024:

- Styret har i 2024 engasjert muremester Haugen for vedlikehold/reparasjon av grunnmur og fundament til bærestolper i carporter i Frøyas vei 49-57.
- Styret har fått installert robotgressklipper (instalsjonen ble utført av Halden Maskinservice AS), styret har i den sammenheng gjort noe forebyggende tiltak/ arbeidsoppgaver, som kant klipping - represjon av gressplener - etterfylling av bark - oppsyn av gressklipperen.
- Styret har organisert og gjennomført dugnad/sosial treff for Vestlia. Under dugnaden ble det utført følgende arbeidsoppgaver; klippet hekken på fellesarealet, langs gjerdet ble det gravd og lagt ned bark, det ble tette hull i gressplen, og satt opp planke i bunnen rundt gjerde slik at barken holder seg på plass.
- Styret engasjerte Sørvisgubb1 for fjerning av stygge røtter etter trær som er felt på fellesarealet. Vi har sådd gress over sårene i gressplen etter fresingen.
- Styret engasjerte rørlegger F. Jørgensen for installering av vannmålere.

Saker under arbeid og planlegging:

- Gjennomføre befaring av Vestlia (kartlegge evt. behov for maling/vedlikeholdstiltak).
- Det er ingen saker under arbeid som gjelder byggene i Vestlia.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Ann-Karin Møller, tlf. 90841404.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135917751, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per. år.

Rentesats per. 31.03.2025: 5,7% pa.

ANTall terminer til innfrielse: 91.

Saldo per 31.03.2025: Kr 8 981 612,-

Andel av saldo: kr 522 436,-.

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2047).

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - IKKE IN.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Andel 17 (denne boligen) har iht. borettslagets vedtekter 5-1(11) all vedlikeholdsplikt av vindu i sin andel som vender ut mot carport. Evt. utskifting av vindu tilfaller andelseier.

Dyrehold

Iht. borettslagets vedtekter 5-1(11) "Det er begrenset anledning til dyrehold i borettslaget. Hver husstand kan søke om tillatelse til dyrehold for inntil 2 dyr. Ethvert dyrehold krever styrets godkjenning etter spesiell søknad. Ved dyrehold skal egen kontrakt/avtale undertegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 147 i Halden kommune. Andelsnr. 17 i Vestlia Borettslag med orgnr. 948992353

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen.

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

3101/64/147:

25.07.2013 - Dokumentnr: 623949 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Bestemmelse om bebyggelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.05.1979.

Det foreligger kun fasadetegninger av rekkehusene. Byggemeldte plantegninger er ikke fremlagt.

Det minste soverommet er ikke godkjent (disponibelt rom) som soverom siden det har et volum på 10 m³, det er krav til 15 m³ størrelse. Rommet er trolig byggemeldt som bod.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei. Privat innkjøring på borettslagets eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Boligen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Iht. kommunedelplan er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-197 Del av karrestad, Bjørklund-Nordlia og regulert til bolig. Avsatt til boligformål, gangvei og kjørevei.

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse (eneboliger, rekkehus) og boligblokk. Det er også i området grøntområder regulert til friområde,

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

522 435 (Andel av fellesgjeld)

3 212 435 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 213 785 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 221 685 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 224 485 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 449,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

15.04.2025



Godt med parkeringsmuligheter på borettslagets tomt.



Nærhet til barnehager, skoler, legevakt, bakeri og dagligvarebutikker.



Borettslagets tomt er opparbeidet gruset innkjøring og gårdsplass, samt gressplen rundt bygningene med noe beplantning.



Parkering i carport i front av boligen.



Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av rekkehusboliger med totalt 17 andeler.



En flott rekkehusbolig som ligger i et rolig og barnevennlig område. Boligen går over to etasjer og har en funksjonell planløsning.



Trivelig veranda med adkomst fra stue.



Verandaen inviterer til avslappende stund, kanskje med en bok i hånden?



Fra hovedsoverom i 1. etasje er det adgang ut til terrasse og trivelig hage.



Overbygd inngangsparti.



Innbydende gang som ønsker deg velkommen hjem. Gulvet harmonerer vakkert med de mørke veggene, og skaper en følelse av lunhet.



Gangen har god plass til klesoppbevaring og leder deg videre til andre rom i huset som gir en naturlig flyt mellom rommene.

En bolig perfekt for deg som ønsker en
kombinasjon av komfort og funksjonalitet.





2. etasje har lys inn fra tre sider som bidrar til å skape et lyst og åpent rom i stuen.



Lys og trivelig stue - et moderne og funksjonelt oppholdsrom som også er visuelt tiltalende.



Stuen har både plass til en sentral plassert spisestue, oppbevaringsmøbler, samt en koselig sittegruppe.



Innbydende spisestue som sømløst går over i en koselig stue. Spisestuen skaper en hyggelig atmosfære for både hverdagsmiddager og festlige anledninger.



Denne harmoniske blandingen av funksjonalitet og moderne design gjør dette rommet ideelt for både avslapning og underholdning.



Kjøkkenet fører direkte til en romslig spisestue, som er ideell for middager med familie og venner.



Dette kjøkkenet er tilrettelagt for å gjøre matlaging og servering enkelt og hyggelig.



Kjøkkenet med funksjonalitet. Kjøkkenet er utstyrt med eldre malte innredning i dyp grønn farge. Benkeplaten gir en kontrast og den hvite flislagte bakveggen tilfører et klassisk preg.



Kjøkkenet har hvitevarer som medfølger salget. Kjøkkenet har et vindu slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og innbydende atmosfære.

Boligen har 3 soverom, samt ett disponibelt rom som er innredet som soverom (Dette er ikke godkjent).





Dette moderne hovedsoverommet kombinerer stil og komfort på en perfekt måte som gir en følelse av ro. Rikelig med naturlig lys. De lyse veggene skaper en sofistikert atmosfære. God plass til dobbelseng, nattbod. Innebygde skap.



I boligens 2.etasje ligger et barne/ungdomssrom som har god plass til seng med tilhørende nattbord og skrivebord, samt oppbevaring av klær.



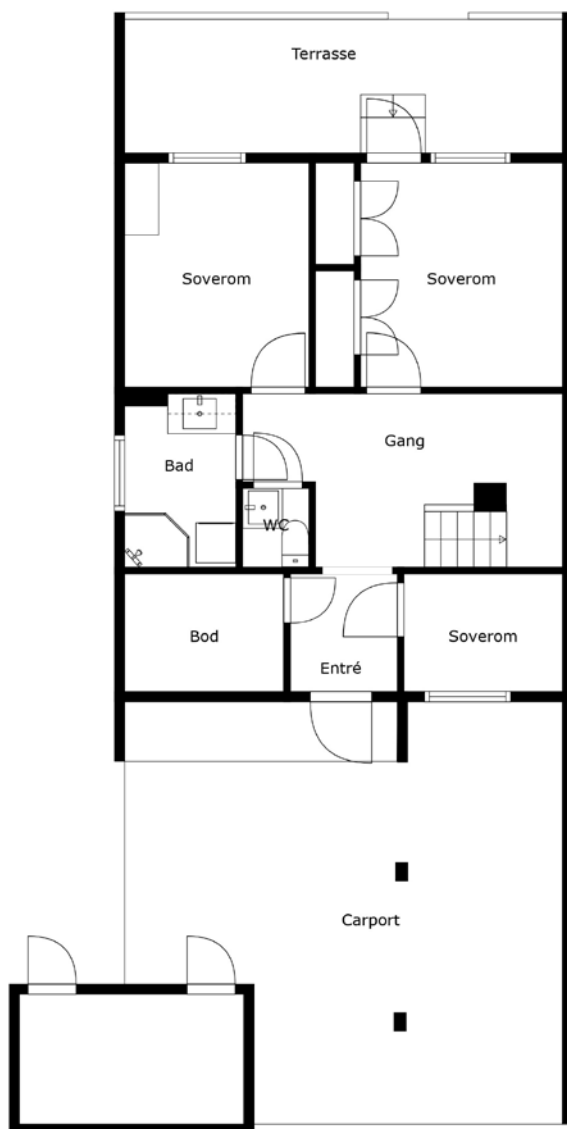
Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med god oppbevarings plass. Over vasken er det et speilskap. Badet inneholder videre dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Badet kombinerer funksjonalitet med stil, og gir deg en praktisk plass for personlig pleie.



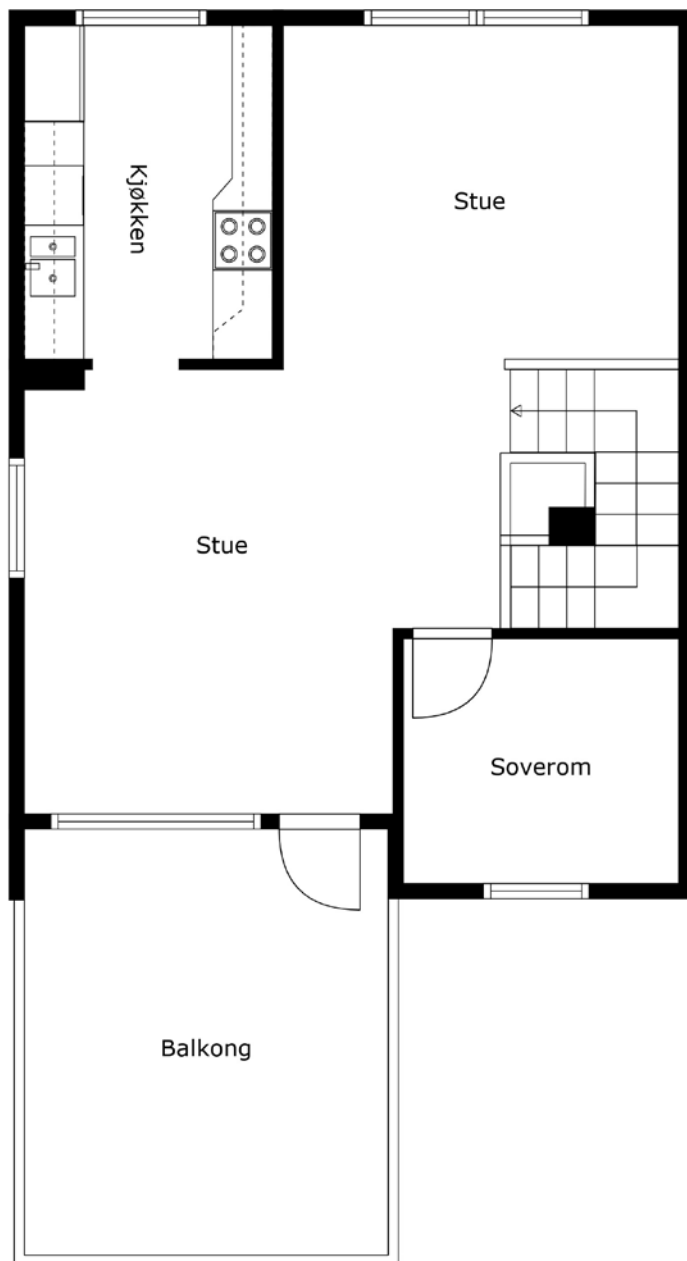
Separat toalettrom i underetasjen innredet med toalett og servant.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Frøyas vei 57, 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 147

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1784

Referansenummer: MZ1345

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan tilknyttet borettslag beliggende på Karrestad i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og terrasse.
Carport i front av boligen, samt at det tilhører en utvendig bod.

Utvendig har borettslaget påkostet med ny kledning, taktekke og vinduer i senere tid.
Noe behov for vedlikehold og utbedringer på terrasse, forøvrigt fremstår utvendig fasader i normal stand.

Innvendig innehar boligen en normal standard.
Eier har malt alle overflater i leiligheten i 2023.
Malt to av soverommene i 1.etg i 2025.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Støpt betongsåle fundamentert på antatt fylte masser på leiregrunn.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bærende konstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon m/tekking:
Takstoler med bordtak. Taket er tekket med betongtakstein på lekter.
Takrenner og nedløp i stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2015.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass fra 2008.

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malt alle overflater i leiligheten i 2023.
Malt to soverom av soverommene i 1.etg i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Elementpipe i boligen. Sotluke plassert i 1.etg.

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverk på en side.

Innvendig har boligen formpresset innerdører av typen 3-speils.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har malte slette vegger. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Baderommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbord.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.
Det er utført overflate maling og skiftet benkeplate i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og miljøstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett og servantinnredning.
Utlufting via ventil på vegg og tilluft via luftespalte.

Ingen oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue produsert i 2022.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert på lite soverom.
Utført med automatsikringer.

Røykvarlsere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

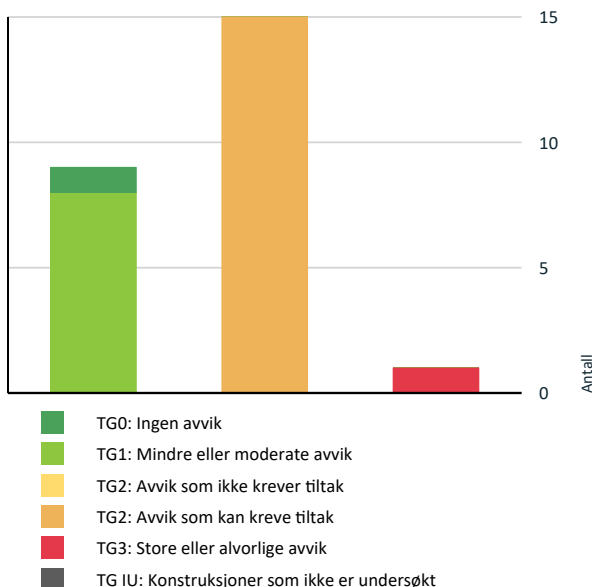
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun fasadetegninger av rekkehusene.
Så byggemeldt plantegninger er ikke fremlagt.

Det minste soverommet er ikke godkjent som soverom siden dette har et volum på 10m³, det var krav til 15m³ størrelse tidligere.
Rommet er trolig byggemeldt som en bod-

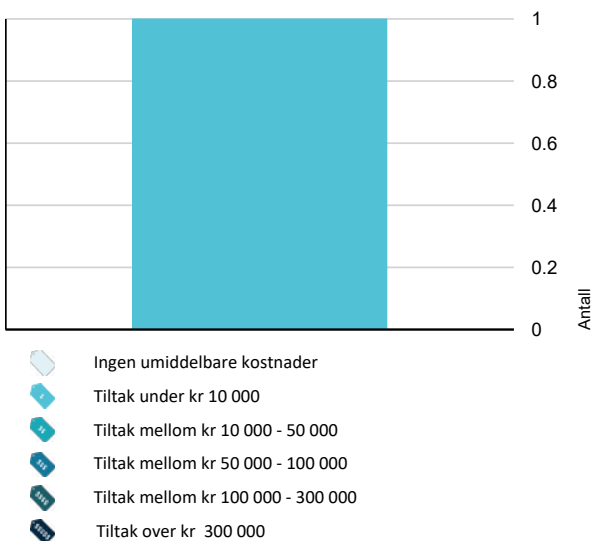
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Standard
Boligen innehar en normal standard.

Vedlikehold
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste er skiftet i 2008, vindu på hovedsoverom er skiftet i 2022.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vanskelig å åpne/lukke vindu i spisestue og bad.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Behov for å justere disse to vinduene.
Dette er meldt i fra til borettslaget iflg eier samboer, siden dette er borettslagets ansvar.

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2015.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjon.
Dem er beiset i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge terrassen har behov for vedlikehold.
Registrert skjevheter og ufagmessige fundamentering på terrassen mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold på terrassene for å bevare levetiden på disse.
Det er behov for utbedringer av fundamentering til terrasse mot øst, slik at skjevhetene blir fjernet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Klikkvinyl, belegget og fliser.
VEGG: Miljøstriem
TAK: Malte slette tak
Malt alle overflater i leiligheten i 2023.
Malt to av soverommene i 1.etg i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.
Noen merker/tidligere hull på vegger i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det ble målt 13mm retningsavvik gjennom hele spisestuen og stuen.
10mm retningsavvik i gang og hovedsoverom i 1.etg.
Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i boligen. Sotluke plassert i 1.etg.
Muligheter for å montere ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å montere ubrennbar plate under sotluke siden pipen ikke er i bruk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverk på en side.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper i trappen.

Det er målt høyde på rekkverk under 90 cm i 2.etg, samt at lysåpninger er større enn 10cm på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke noe krav til å utføre utbedringer av trappen, siden denne var godkjent på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Innvendig har boligen formpresset innerdører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skader på dør til toalettrom og badetrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det enkleste er å skifte hele dørbladene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Veggene har malte slette vegger. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Med hensyn til konstruksjonen som er mulig å besikte ved gjennomføring av kobberør bak dusjkabinett

Så er det ikke noe godkjent våtromssystem som er brukt på badetrommet.

Det er krav til membran i våtsonen på badetrom.

Vindu er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må unngås vannsøl på vegger på badetrommet, siden det ikke er utført tettesjikt på vegger.

1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm 80cm fra sluk.

Ikke mulig å måle på alle områder pga dusjkabinett kan ikke flyttes helt vekk fra dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført fallforhold på 1:50 rundt hele sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av badetrommet må det utføres lokalt fallforhold iht forskriftene.

1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Synlig mansjett som er klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badetrommet er ikke utført med vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må unngås at det oppstår vannsøl på vegger, siden disse ikke er egnet for å bli utsatt for fuktighet.

Ved oppussing av badetrommet må det utføres fuktbestandige materialer/tettesjikt på vegger.

1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Badetrommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

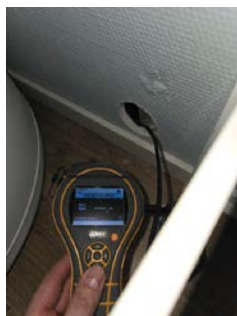
1. ETASJE > BAD

1. ETASJE > BAD

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet innehar en eldre standard, men det er utført overflate maling og skiftet benkeplate i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingne umiddelbart behov for utbedringer.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og miljøstrie på vegger. Innredet med frittstående toalett og servantinnredning. Utlufting via ventil på vegg og tilluft via luftespalte. Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Mangler en knapp på sistene på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Utbedre knapp på sistene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved renovering av badrom, bør det skiftes til vannrør av plast (rør-i-rør).

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved oppussing av badrommet bør avløpsrør utskiftes.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende avrenning fra sikkerhetsventil på VVB, det er ikke sluk i gulv i boden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Avrenning må monteres og ledes inn til badrommet der hvor det er sluk i gulv.

Dagens løsning kan medføre til fuktskader i boden ved avrenning fra sikkerhetsventil.

! TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue produsert i 2022.
Ble ikke montert før høsten 2023 iflg eiers samboer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El-skap er plassert på lite soverom.

Utført 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.
Det er ukjent for eier.
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?
Ukjent
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?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

VEd oppussing av kjøkken må det forventes å øke kapasiteten/kursene til kjøkkenet.

TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Fremstår i normal stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Utvendig bod oppført med ringmur av lettklinerblokker fundamentert på mark.
Gulvkonstruksjon av tre. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Boddør i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

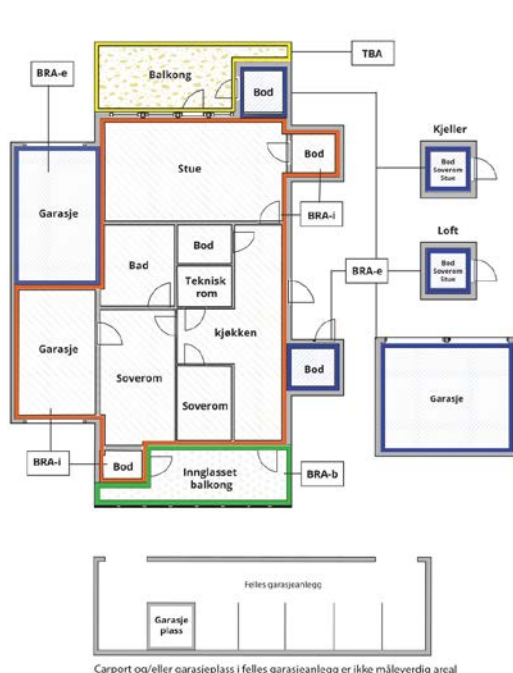
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	13
2. etasje	58			58	15
SUM	110				28
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger av rekkehusene.
Så byggemeldt plantegninger er ikke fremlagt.

Det minste soverommet er ikke godkjent som soverom siden dette har et volum på 10m³, det var krav til 15m³ størrelse tidligere.
Rommet er trolig byggemeldt som en bod-

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1.etasje		5		5
SUM		5		
SUM BRA	5			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utv.bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	5
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus

Bod 0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Svenn Arne Juelsen	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	147		0	8062.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frøyas vei 57

Hjemmelshaver

Vestlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/Vestlia Borettslag	948992353	17	HABO	Marthe Christensen Owren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	112 866 31.12.2024	525 336 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 946 325	Samlet innskuddskapital:	1 700
Kortsiktig gjeld (-)	- 5 950	Langsiktig gjeld (+):	+ 10 585 486
Disponible midler:	1 940 375	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	10 587 186

Kommentar



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas vei 57 ligger plassert ved Karrestad i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.
I tillegg kort vei til turområder.
Det er ca 4km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia
Avsatt til boligformål, gangvei og kjørevei.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og terrasse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81564122			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsmelding 2024	25.02.2025		Gjennomgått	14	Nei
Boligopplysninger	31.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vedtekter	13.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger - Rekkhus/bod			Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	
2	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MZ1345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250062	
Selger 1 navn	
Marthe Christensen Owren	
Gateadresse	
Frøyas vei 57	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	81564122

Document reference: 1101250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Soverom ved inngangsparti er opprinnelig en bod, usikker på om dette er søkt om for å kunne benytte som oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101250062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Christensen Owren	a2206d4f5f02ca8eb2bd9a8 11739b5064819e76d	09.04.2025 14:52:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250062

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

Vedtekter

for Vestlia borettslag org nr 948 992 353 tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21. april 1986, sist endret 13.3.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt jfr.borettslagslovens §§5-12 TIL 5-16

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, (varmtvannsbereder – styret utarbeider et skriv om overgangsordning gjeldende inntil gamle beredere er skiftet ut.) og vasker, kraner, badekar/dusj, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

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

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

(5) Andelseier har plikt til å si ifra om evt. insekter og skadedyr slik at borettslaget kan sette inn tiltak.

(6) Andelseier har plikt til å sørge for at feiing av pipe blir utført og at feier får tilgang til pipe/ovn. Etter feiing skal andelseier fjerne sot ut av sotluka når denne er montert i leiligheten. Andelseier skal videre vedlikeholde pipas ytre flate i boligen.

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

(8) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø og Sikkerhetsforskriftene utføre egnekontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklister, og vedlikeholde røykvarslere og brannsluknings-utstyr.

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

(10) Det er begrenset anledning til dyrehold i borettslaget. Hver husstand kan søke om tillatelse til dyrehold for inntil 2 dyr. Ethvert dyrehold krever styrets godkjenning etter spesiell søknad. Ved dyrehold skal egen kontrakt/avtale undertegnes.

(11) Andel 17 har all vedlikeholdsplikt av vindu i sin andel som vender ut mot carport. Evnt utskifting av vindu tilfaller andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (garasjer, carporter, alle typer veranda og terrasser, trapper i terreng, gjerde rundt fellesområdet) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Borettslaget skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse – Miljø og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

(5) Borettslaget skal sette inn tiltak for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller 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.jfr. brl.loven §5-17 (3).

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



TRIVSELSREGLER

Målsetningen med trivselsreglene er:

- Å samordne vedlikehold og orden i uteområdene, både fellesområdet og det området som hører til hver enkelt leilighet
- Å sørge for at vanlig ro og orden etterfølges for å skape trivsel og godt naboskap

Fellesområdet

- Tilhører borettslaget og kan benyttes av alle.
- Etter bruk/lek må det ryddes på plenen, leker, søppel og annet som har vært i bruk må fjernes fra området når det forlates. Dette for at det skal se trivelig ut og for å unngå at det er saker i veien når plenen skal klippes og vedlikeholdes.

Husdyrhold

- Det er utarbeidet egne regler for husdyrhold som skal følges av de andelseiere som har husdyr eller har dyr på besøk.

Sikkerhet

- Alle må utvise stor forsiktighet ved grilling. Bruk av kullfyrte grill på altan/balkong må ikke foregå. Hvis det ikke sjenerer naboer kan gass/elektrisk grill benyttes. (HMS brannforskrifter)
- Vær svært varsom med åpent lys og varme.
- Mating av fugler er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter.

Ro og orden

- Vanligvis skal det være ro i og rundt husene fra kl.23.00 – 07.00. Ved festligheter og spesielle tilstelninger utover kl. 23.00 bør en inngå avtale med berørte naboer.
- Bruk av støyende borre- og slagverktøy (eks. oppusningsarbeid) bør unngås etter kl.22.00 på hverdager og hele søndager og helgedager.
- Ved bruk av stereoanlegg og radio ta hensyn til naboene og demp volum og bass, da spesielt basslyden er gjennomtrengende.
- Øvelse på musikkinstrumenter må foregå før kl.20.00 på hverdager. Snakk gjerne med naboen som kan bli forstyrret.
- Uteområdet til hver enkelt skal holdes i orden av andelseier. Vegetasjon mot fortau/gate må ikke være til hinder for vanlig ferdsel av gående og bilister.
- Hver leilighet har egen avfallsbeholder og Halden Kommunes retningslinjer for behandling av avfall følges. I den varme årstid er det nødvendig å passe på at det ikke utvikler seg sjenerende lukt og dannelse av utøy i beholderen.

Trivselsreglene er vedtatt på generalforsamling 16. mars 2006 og skal vedlegges vedtektene ved overtakelse til ny andelseier.

Årsmelding for 2024 Vestlia borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Vestlia borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 17 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ann-Karin Møller, Frøyas vei 27
Styremedlem, Steinar Hammerstad, Frøyas vei 55
Styremedlem, Bjørnar Mikal Heitmann, Frøyasvei 35
Varamedlem, Marthe Christensen Owren, Frøyas vei 57
Varamedlem, Olga Heitmann, Frøyasvei 35

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt generalforsamling.

Det har vært avholdt 5 styremøter, hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har ikke siden forrige generalforsamling vært omsatt andeler eller behandlet søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester (vintertid).

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:

Styret har i 2024 engasjert muremester Haugen for vedlikehold/reparasjon av grunnmur og fundament til bærestolper i carporter i Frøyasvei 49-57.

Styret har fått installert robotgressklipper (installasjonen ble utført av Halden Maskinservice A/S), styret har i den sammenheng gjort noe forebyggende tiltak/arbeidsoppgaver, som kant klipping - repesjon av gressplen- etterfylling av bark - oppsyn av gressklipperen.

Styret har organisert og gjennomført dugnad/sosial treff for Vestlia. Under dugnaden ble det utført følgende arbeidsoppgaver; klippet hekken på fellesarealet, langs gjerdet ble det gravd og lagt ned bark, det ble tette hull i gressplen, og satt opp planke i bunnen rund

gjørde slik at barken holder seg på plass.

Styret engasjerte Sørvisgubb1 for fjerning av stygge røtter etter trær som er felt på fellesarealet. Vi har sådd gress over sårene i gressplenene etter fresingen.

Styret engasjerte rørlegger F. Jørgensen for innstallering av vannmålere.

Styret har også i 2024 deltatt på HABO's seminar.

Saker under arbeid og planlegging:

- Gjennomføre befaring i Vestlia (kartlegge evt. behov for maling/vedlikeholdstiltak)
- Det er ingen saker under arbeid som gjelder byggene i Vestlia.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Vestlia har ikke hatt større vedlikehold og oppgradering de siste 5 årene.

Det er kun små oppgraderinger/vedlikeholdsoppgaver som er utført i 2023/24

- Anskaffelse av robot gressklipper og innstallering.
- Små reparasjoner av grunnmur/fundament.
- Innstallering av vannmåler.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

- Organisere dugnad/sosialt treff for alle i Vestlia.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 180 044	1 180 000	1 113 228	1 180 000
Inntekt kabel-TV		97 920	98 000	92 820	100 000
Sum inntekter		1 277 964	1 278 000	1 206 048	1 280 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	7 755	7 500	7 473	7 800
Styrehonorar	2	55 000	53 000	53 000	55 000
Avskrivninger	10	16 332	0	2 722	16 500
Eiendomsskatt		59 739	53 700	53 636	60 000
Inventar		3 707	5 000	0	10 000
Vedlikehold	4	37 840	50 000	5 814	50 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		19 861	20 000	19 260	20 000
Vaktmestertjenester		25 346	20 000	66 570	25 000
Periodisk vedlikehold	5	163 900	500 000	0	100 000
Revisjonshonorar	3	2 303	2 400	2 264	3 000
Forretningsførerhonorar		60 372	60 400	56 952	63 000
Kontorrekv, telefon, porto		673	2 000	4 241	2 000
TV bredbånd		99 122	100 000	93 792	103 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		3 537	3 600	3 537	3 600
Forsikring		75 975	79 600	68 382	80 000
Kurs		10 926	5 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	320 371	384 000	319 427	300 000
Bankgebyrer		2 462	2 500	2 312	3 000
Andre kostnader	7	14 577	10 000	11 090	15 000
Sum driftskostnader		979 797	1 358 700	770 471	921 900
Driftsresultat		298 167	-80 700	435 577	358 100
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		7 277	0	6 587	0
Renteinntekter		83 646	3 500	77 432	63 000
Rentekostnad		520 175	525 000	434 662	512 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-429 252	-521 500	-350 643	-449 000
Årsresultat		-131 085	-602 200	84 934	-90 900
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-131 085	0	84 934	0
Sum disponering		-131 085	0	84 934	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	305 985	305 985
Bygninger	9	4 235 671	4 235 671
Bod	9	42 075	42 075
Andre driftsmidler	10	29 941	46 273
Sum varige driftsmidler		4 613 672	4 630 004
Sum anleggsmidler		4 613 672	4 630 004
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		103 788	0
Sum fordringer		103 788	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 842 537	2 256 306
Sum bankinnskudd og kontanter		1 842 537	2 256 306
Sum omløpsmidler		1 946 325	2 256 306
SUM EIENDELER		6 559 997	6 886 310

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-4 033 139	-3 902 054
Sum opptjent egenkapital		-4 033 139	-3 902 054
Sum egenkapital		-4 031 439	-3 900 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	9 031 486	9 217 209
Borettsinnskudd	13	1 554 000	1 554 000
Sum langsiktig gjeld		10 585 486	10 771 209
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-750
Leverandørgjeld		5 950	16 205
Sum kortsiktig gjeld		5 950	15 455
Sum gjeld		10 591 436	10 786 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 559 997	6 886 310
Pantestillelser		4 583 731	4 583 731

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 240 851	2 402 064
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-131 085	84 934
Tilbakeført avskrivninger	16 332	2 722
Påkostninger	0	-48 995
Avdrag lån	-185 723	-199 874
B. Årets endringer disponible midler	-300 476	-161 213
C. Disponible midler UB	1 940 375	2 240 851
Omløpsmidler	1 946 325	2 256 306
Kortsiktig gjeld	5 950	15 455
Disponible midler	1 940 375	2 240 851

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 473
Sum	7 755	7 473

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	55 000	53 000
Sum	55 000	53 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	2 303	2 264
Sum	2 303	2 264

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	363	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 178	5 814
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 299	0
Sum	37 840	5 814

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	163 900	0
Sum	163 900	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Rep grunnmur carport kr 36 875
 Montert vannmålere kr 77 150
 Støping av fundamenter kr 49 875

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
Kostnader/servering vedr styrearbeid	1 204	318
Generalforsamling og møter	3 729	5 417
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	9 645	5 355
Sum	14 577	11 090

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	305 985
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	305 985
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	305 985
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Styrerom /bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 235 671	42 075
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 235 671	42 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 235 671	42 075
Anskaffelsesår :	1980	2010
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Arkivskap	Robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 000	48 995
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 000	48 995
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 000	19 054
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 941
Årets avskrivninger :	0	16 332
Anskaffelsesår :	2010	2023
Antatt levetid i år :	10	3

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab alle hus
Lånenummer:	12135917751
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	10 700 000
Lånesaldo 01.01:	9 217 209
Avdrag i perioden:	185 723
Lånesaldo 31.12:	9 031 486

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 554 000	1 554 000
Sum	1 554 000	1 554 000

Resultat og balanse med noter for Vestlia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlia borettslag

Styreleder	Ann-Karin Møller (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Steinar Hammerstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Bjørnar Mikal Heitmann (sign.)	24.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestlia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlia Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIKMU-NAWHE-QPE4Q-VKY2F-Y4EGE-BNF3S

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 10:50:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EIKMU-NAWHE-QPE4Q-VKY2F-Y4EGE-BNF3S

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlia borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 17:30 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54 .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 26. februar 2025

Antall fremmøtte: 7 - Antall stemmeberettigede: 5

Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 5

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Per-Otto Strøm

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 37 000

Honorar til styremedlemmer kr: 10 000

Honorar til varamedlemmer kr: 1. vara pr møte kr 1 000, 2. vara pr møte med stemmerett/signeringsplikt kr 1 000

Merhonorar for "vaktmestertjenester" til Steinar Hammerstad: kr 5 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Endring Vedtekter - 8-1 styret

Fra styret har det kommet inn forslag om endring av tekst i Vedtektene - 8. Styret og dets vedtak - 8-1 Styret - Punkt 1

Dagens tekst:

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

Vedtak:

Ønsket endret til

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

Enstemmig vedtatt

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 2 år: Ann-Karin Møller

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Bjørnar Heitmann gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Steinar Hammerstad

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlem valgt for 1 år: Olga Heitmann

6.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

Møte hevet: 18.05

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign) - Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Per-Otto Strøm (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/147, Frøyas vei 57, 1782 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

26.03.2025

Vær oppmerksom

Kvikkleire

24.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

24.03.2025

Vær oppmerksom

Støysoner

26.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

28.03.2025

Ikke funnet

0.98 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

1.2 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1.3 km

Forurenset grunn

17.03.2025

Ikke funnet

0.38 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

24.03.2025

Ikke funnet

0.16 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

24.03.2025

Ikke funnet

0.52 km

Skredfaresoner

30.03.2025

Ikke funnet

129.6 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

1.3 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 26.03.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

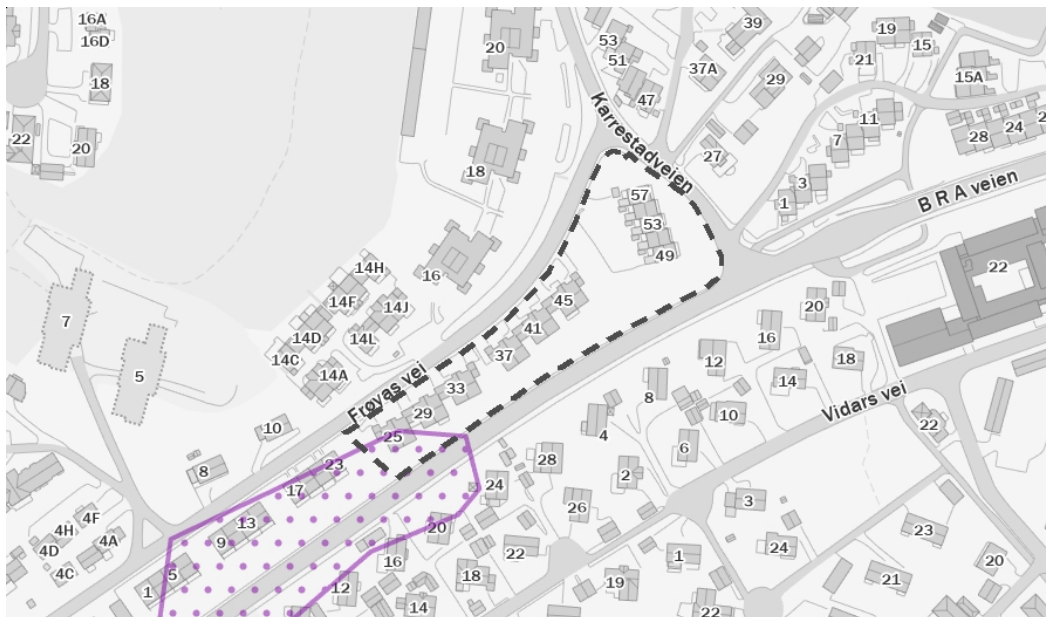
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

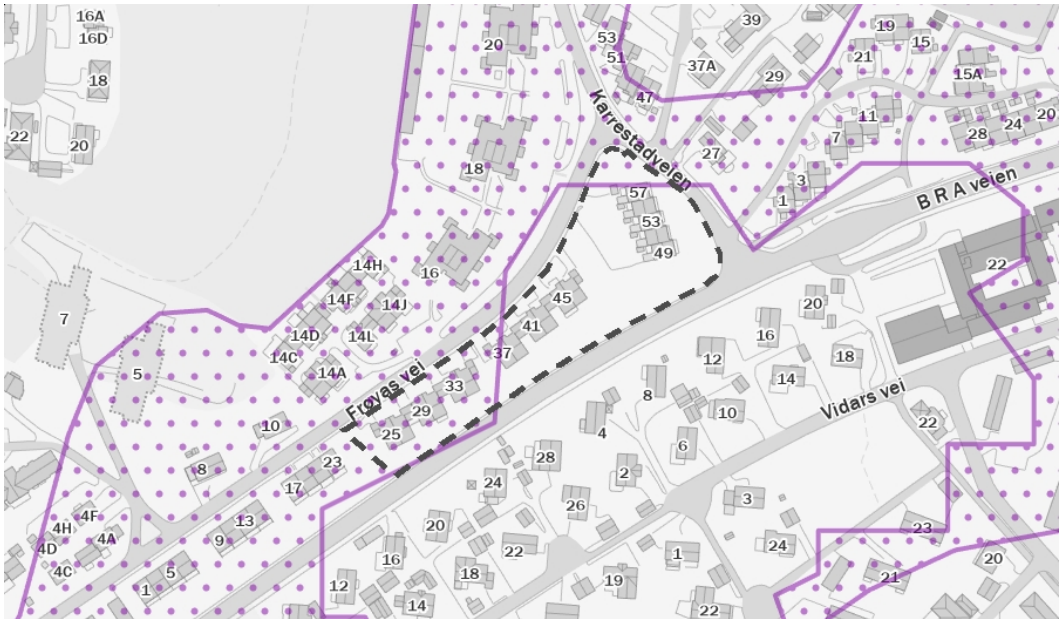
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

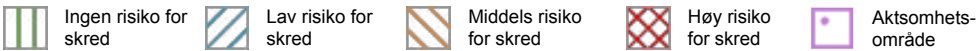
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.03.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.03.2025

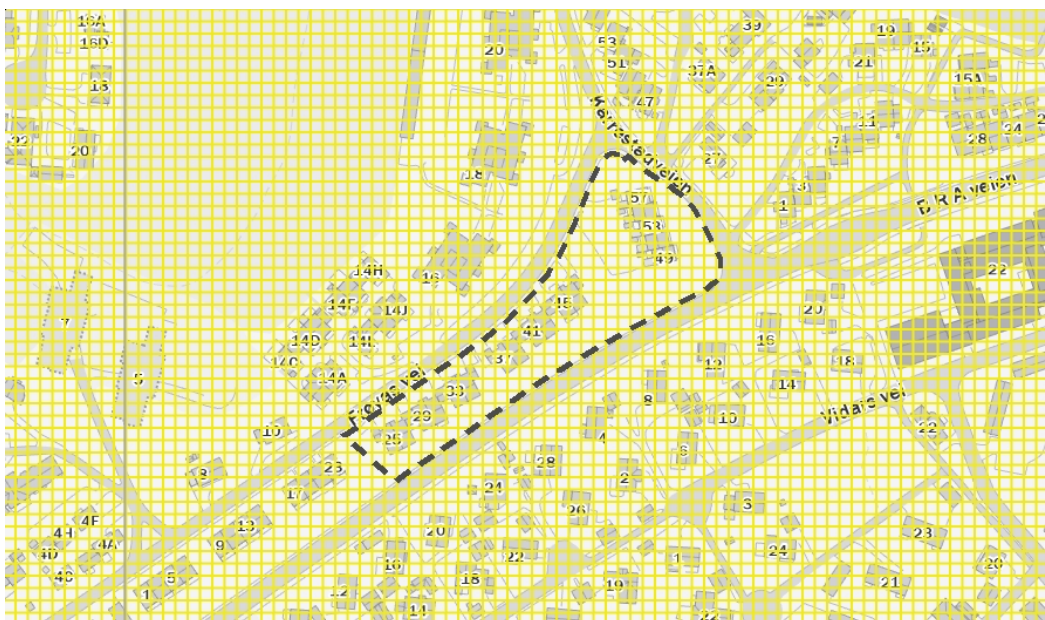
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

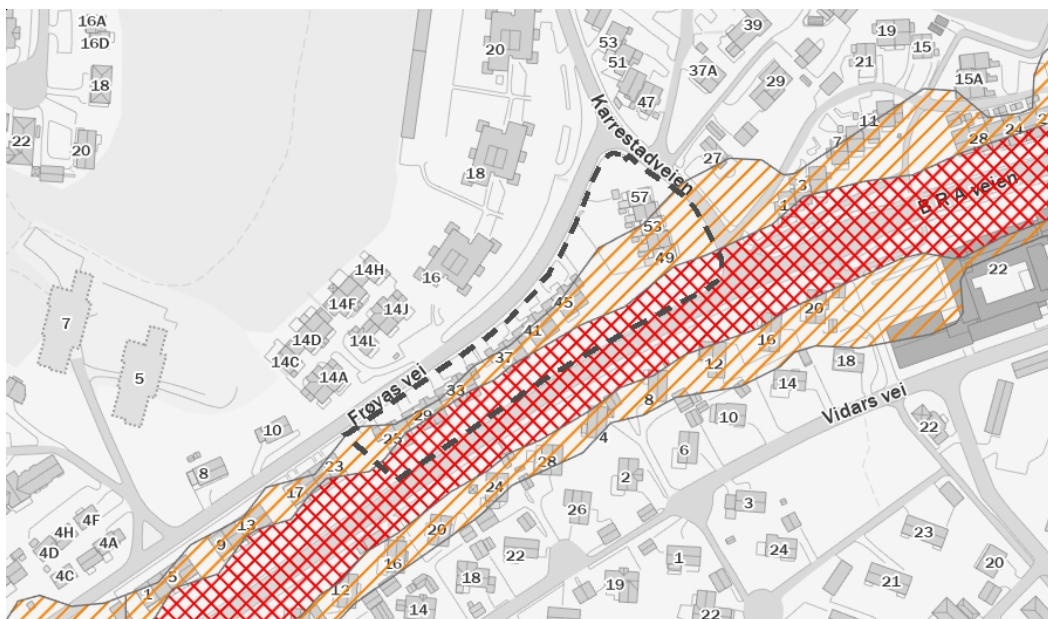
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.03.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

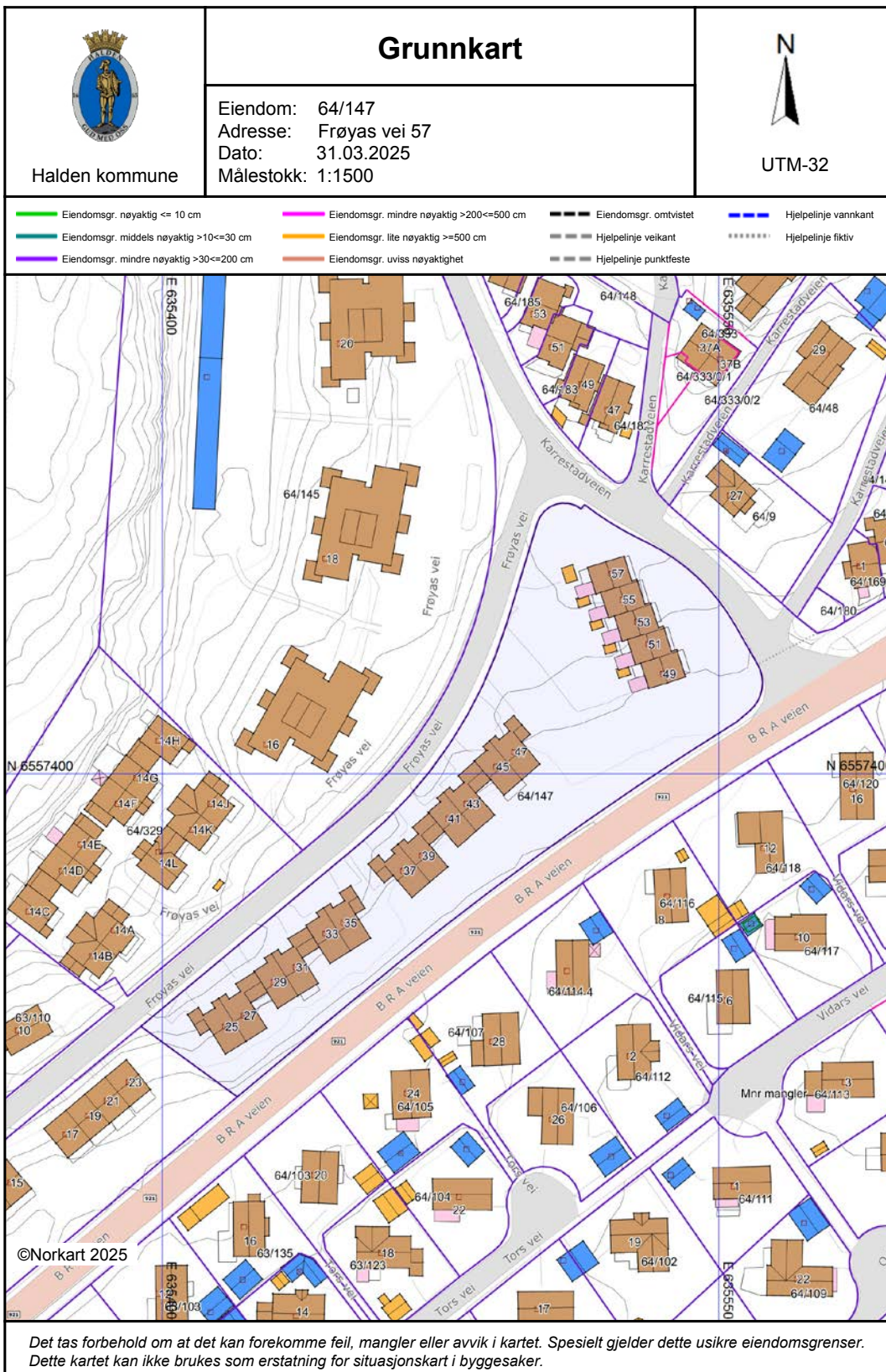
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	147	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyas vei 57, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

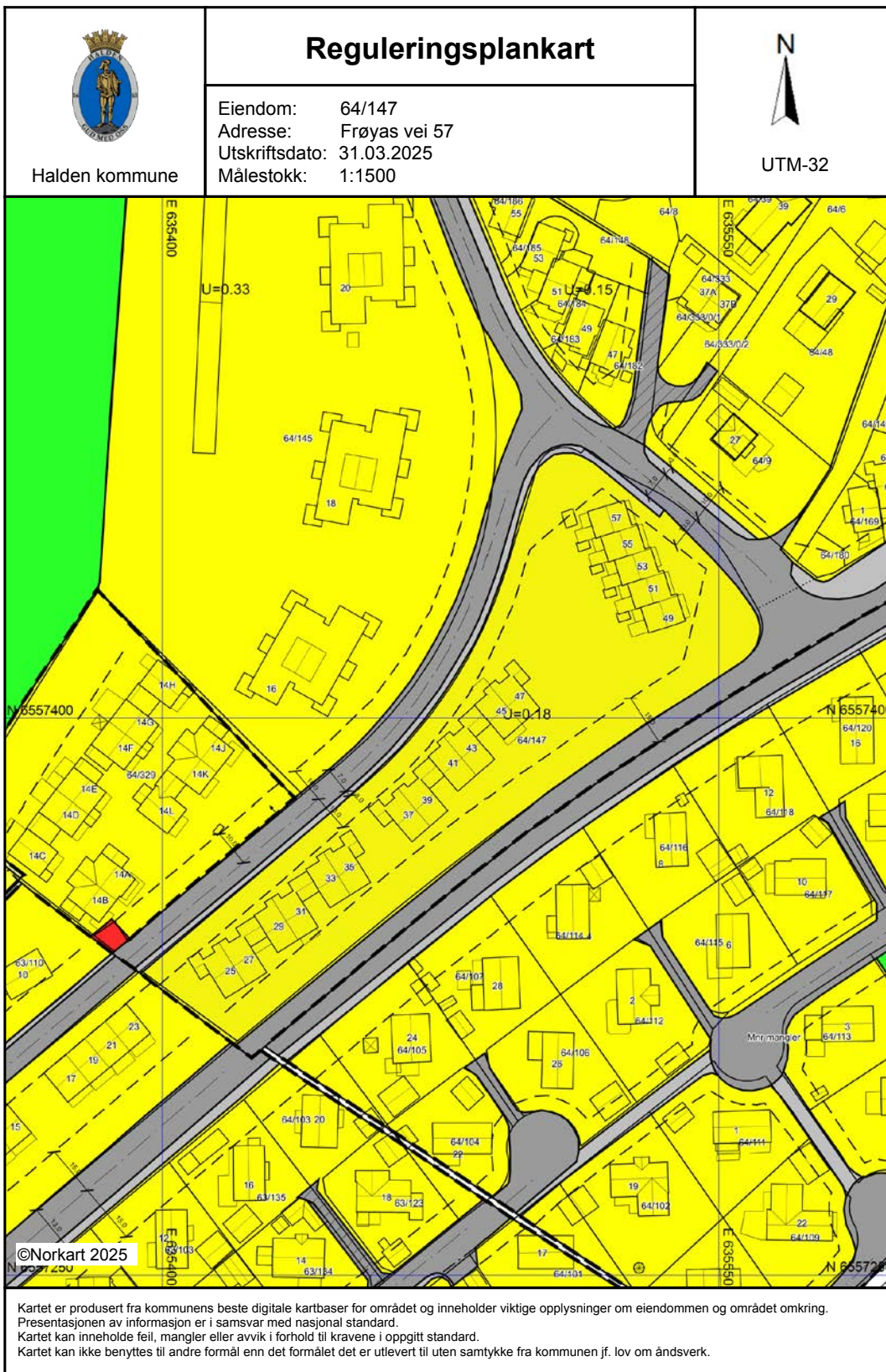
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	8 063 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-197
Navn	Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.03.1981	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1397/G-514.pdf	
Delarealer	Delareal	7 820 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	83 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	160 m ²
	Formål	Kjørevei



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Innkjøring
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for frittliggende bebyggelse

§ 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil $1\frac{1}{2}$ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

§ 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

- a) Blokkbebyggelse skal oppføres i inntil 4 etg. Det tillates oppført en blokk på inntil 12 etg. på det område som er vist på kartet. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. Bygningene blir å plassere etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) Det skal opparbeides minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- c) Gjerdenes høyde, utførelse og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I området for blokker og rekkehus skal det være fellesantennener for radio og TV. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Område for industri

- a) I området tillates kun mindre industri som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører fare eller ulempe for beboerne i strøket.
- b) I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- c) Gjerders plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere anvisninger.

§ 5 Fellesbestemmelser.

- a) Situasjonsplan som også viser garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen når særlige grunner tilsier det.

Stadfestet den 52. 1983

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Nabolagsprofil

Frøyas vei 57 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørklund 1 min
Linje 34 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.4 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 8 min
254 elever, 13 klasser 0.8 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 14 min
389 elever, 18 klasser 1.2 km

Os skole (1-7 kl.) 23 min
252 elever, 15 klasser 1.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
396 elever, 16 klasser 0.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min
338 elever, 15 klasser 1.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden 9 min

Søsterveien Omsorgsboliger Halden 10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

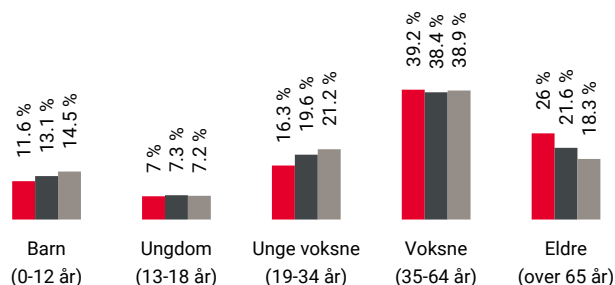
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karrestad	1 186	566
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 4 min
45 barn 0.4 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 8 min
51 barn 0.7 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 15 min
74 barn 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 8 min

Coop Extra Braveien 8 min
Post i butikk, PostNord 0.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



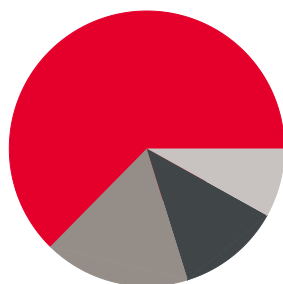
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Karrestad - ballplass, gress Ballspill	5 min 0.4 km
	Strupeanlegget - ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	10 min
	SKY Fitness Halden	6 min

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
8% annet

«Veldig godt miljø, lite støy. Hyggelige naboer i alle aldre og kulturer. Nærhet til skole og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min



Apotek 1 Brødløs Halden

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



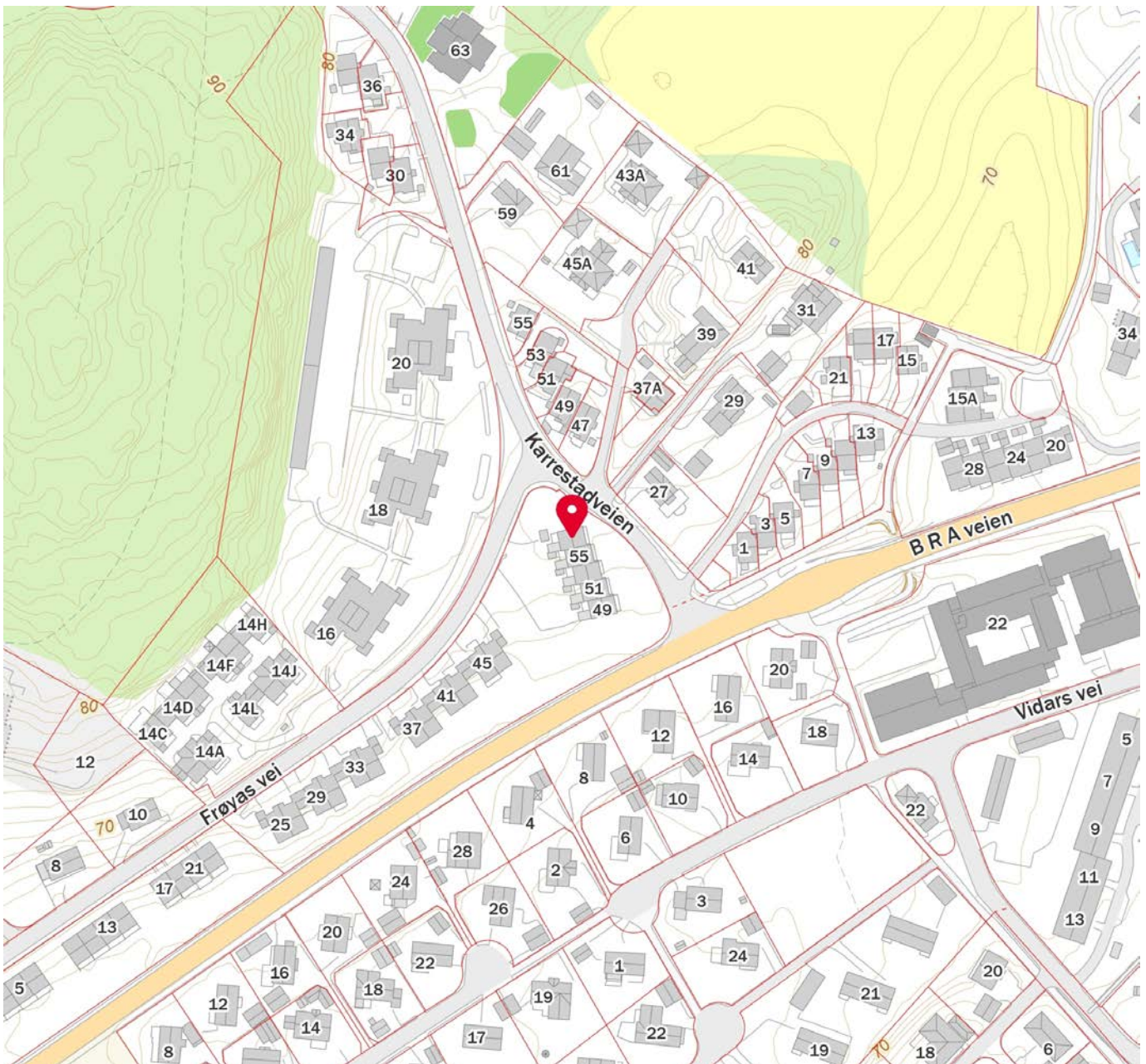
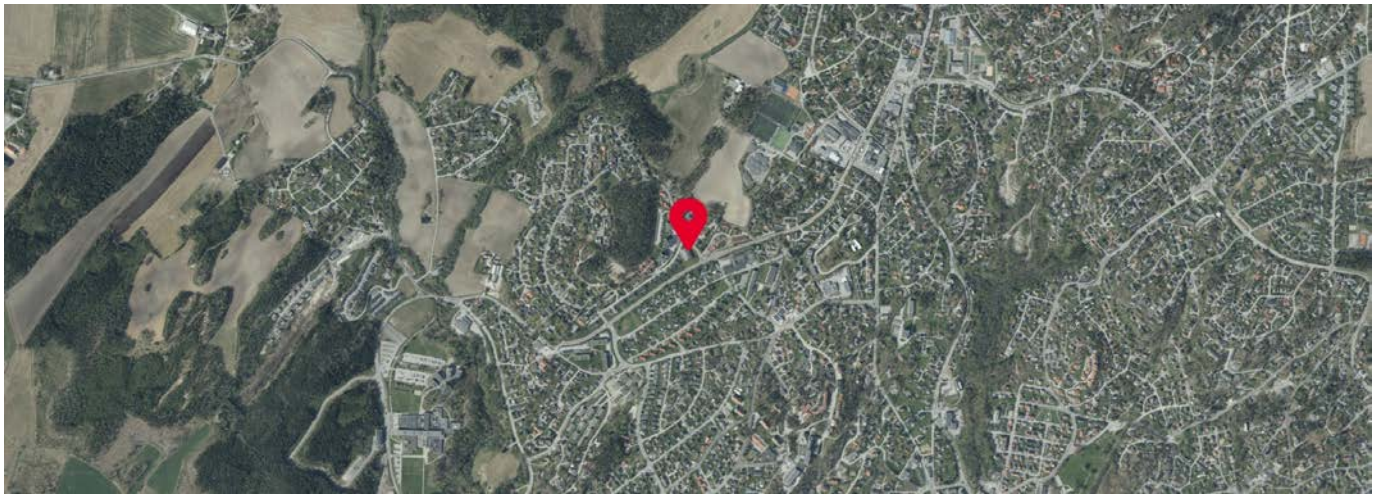
0%

45%

Karrestad
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Frøyas vei 57
1782 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 videreformidlet 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