

aktiv.



Berglyveien 1A, 1768 HALDEN

Lettstelt og praktisk 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Rolig beliggende i Knardal.



Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 080 000,-
Fellesgjeld: Kr 117 829,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 199 179,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Cesilie Elisabeth Steine

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 65/76 kvm
Tomtstr.: 12521 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 186
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1101250069

Lettstelt og praktisk 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Rolig beliggende i Knardal.

Lys og trivelig 3- roms andelsleilighet i 4-mannsbolig. 2. etg.

Inneholder: Gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue og spisestue.
Utgang til balkong fra stuen. Bod i kjeller og noe lagringsplass på loft.

Rolig beliggende innerst i Knardal. Gangavstand til byens sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	101
Andre vedlegg	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 9 m²

Leilighet.

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, bad, 2 soverom, kjøkken stue og spisestue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m²

Ikke målbare arealer

Bod på loft er ikke måleverdig areal pga skråtak.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt ihht standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12521 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Fellesareal for andelseierne. Naturlig skille mellom boligene i laget. Pent opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrekt i Knardal i rolige omgivelser. Gangavstand til byens sentrum, festningen og fine turområder.

Adkomst

Fra sentrum, kjør opp Knardalsbakken. Ta så første vei til høyre, inn Ekeveien, ta så til venstre inn Berglyveien. Eiendommen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Kongeveien.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Knardalsbakken.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1. Oppgradering av bad.

Innhold

Gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue og spisestue. Utgang til balkong fra stuen. Bod i kjeller og noe lagringsplass på loft.

Standard

Lys og trivelig 3-roms andelsleilighet i 2. etg. Praktisk planløsning. Kjøkken med hvit innredning og spiseplass. Balkong med adkomst fra stuen.

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:

Leilighet - Utvendig

Dører, TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010 Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering, skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe merker utvendig på balkongdør etter husdyr.

Tiltak: Utføre utvendig vedlikehold på balkongdør for å bevare levetiden på døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse oppført i trekonstruksjon. Oppført med betongfundament og trepilarer.

Rekkverkshøyde på 88cm.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik: Dagens krav til rekkverk er 1 meter. Generelt behov for vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet, det er derfor ikke nødvendig med tiltak. Utføre vedlikehold av terrassebord og rekkverk, slik at levetiden på konstruksjonen blir bevart.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Laminat og fliser VEGG: Malt strie, panelplater, baderomsplater, miljøstrie, TAK: MALte himlingsplater Liten soverom er overflate oppusset for ca 3 år siden. Forøvrigt ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis områder med sprekker i plateskjøter på vegger i stue og spisestue. Det er stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Registrert svellet skjøter på laminatgulv på flere av rommene i leiligheten. Bruksslitasje på tregulv på hovedsoverom. Gulv har blitt tidligere fuktutsatt ved kjøleskap. Svellet panelplater på vegg over benk på kjøkkenet. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på beforingsdagen. Manglende overgangslist mellom gang og kjøkken. Ufagmessige utførelse av panelplater ved el.kabler i gang. Synlig skjevheter i tak i gang Ufagmessige utførelse av laminatgulv på det minste soverommet. Glipper i skjøtene. Tiltak: Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 28mm retningsavvik gjennom hele rommet i stuen og 20mm i spisestuen. Noen mindre på de øvrige rommene. Skjevheten har trolig oppstått etter tidligere setninger. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved oppussing av leiligheten bør det vurderes å utføre avretting av gulvene. Medfører til områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Radon, TG2

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. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Maling flasser på dør til hovedsoverom. Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak: Ved oppussing anbefales det å skifte innerdører.

Andre innvendige forhold, TG2

Eldre garderobeskap og skyvedørsgarderobe på soverom.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Skyvedørsgarderoben er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak: Faste skaper og skyvedørsgarderobe er moden for å skiftes.

Våtrom

2.etasje - Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsonen til dusjen.

Andre tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer. Men det må unngås vannsøl mot vinduet pga ikke fuktbestandige materialer.

2.etasje - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Vanntett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er utført uten lokalt fall til sluk. Skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 i radius på 80cm fra sluket.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Neste gang baderommet skal renoveres

må det utføres lokalt fall ihht forskriftene. Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger på gulv som ikke vil renne til sluk ved en lekkasje/vannsøl.

2.etasje - Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Baderommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Skader på servantarmatur. Tiltak: Skifte servantarmaturet.

2.etasje - Bad

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilerings via friskluftsventil på vindu.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte under dørblad.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det anbefales å montere el.vifte og luftespalte under dørblad, dette vil forbedre inneklimate på baderommet.

Kjøkken

2.etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er avvik: Det er registrert at foringer og dekkside har blitt fuktskadet ved kjøleskap. Gulvet har også blitt fuktutsatt på dette området. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Fuktskadet panelplater over benk. Skader, merker og flassing av maling på fronter. Skapdøren mot vindu har en løs hengsel.

Tiltak: Kjøkkenet har en tilstand som tilsier at det har behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber/plast. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Manglende mansjetter på vannrør i benkeskap. Tiltak:

Utføre utbedringer av rør-i-rør i benkeskap slik at ikke lekkasjevann kan renne ut i

benkeskapet.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av støpejern og PVC.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette gjelder de eldre støpejernsrørene som er i bygget.

Forhold som har fått TG3:

Elektrisk anlegg, TG3

Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg. El.skap er plassert i trappegang. 40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*26A/3*10A med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ukjent.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Kommentar: Det er ukjent for eier hva som er gjort før hun overtok leiligheten i 2011.

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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? Ja

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

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 siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt som er utført med el.anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber og Kabel-Tv fra Telenor.

Parkering

Parkering i gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81565402

Radonmåling

Det er ikke foretatt Radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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 2 080 000

Formuesverdi primær

Kr 516 882

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 067 527

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

Forsikring av bygningsmassen, strøm på fellesområder, kommunale avgifter, forretningsførsel, regnskapsførsel, tv/bredbånd avsetning til vedlikehold m.m. Se vedlagt regnskap for detaljert oversikt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Andel Fellesgjeld

Kr 117 829

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 635

Rentekost. fellesgjeld

Kr 560

Andel fellesformue

Kr 9 301

Borettslaget

Borettslagsnavn

Knarbo Borettslag

Organisasjonsnummer

963034989

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Knarbo BRL er et selvstendig borettslag. Totalt 32 enheter i laget. Det presiseres viktigheten av å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Det avholdes jevnlig dugnader i laget. Det forventes å delta på disse, samt følge opp den enkeltes vidlikeholdsplikter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121151411, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 07.05.2025: 3 770 550

Andel av saldo: 117 830

Første termin/første avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2036)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Se pkt. 9 i husordensregler: Dyrehold 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. Søknad om dyrehold skal sendes styret i god tid. Innekatt har ingen søknadsplikt. For de som allerede har «utekatt» har eieren et ansvar for at katten ikke er til ulempe eller sjenanse for nabo. Dette kan medføre varsel.

For de som ønsker å søke om «utekatt», må katten være kastret/sterilisert. Ved nyanskaffelse må søknad sendes styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjøres oppmerksom på at det holdes dugnader i borettslaget. Ettersom dette er et privat, selvstendig borettslag vil det bli nødvendig med deltakelse og bekostning av diverse vedlikehold av eiendommen. Det er også nedsatt system for trappevask i egen oppgang. Se mer om dette i lagets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 186 i Halden kommune. Andelsnr. 8 i Knarbo Borettslag med orgnr. 963034989

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Dette gjelder i borettslagets eiendom og ikke direkte i andelen:

3101/159/186:

12.08.1954 - Dokumentnr: 2018 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:159 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:159 Bnr:53

Overført fra: Knr:0101 Gnr:159 Bnr:2 Fnr:71

06.10.1997 - Dokumentnr: 4332 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3101 Gnr:159 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Id G-KPLAN. Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Delarealer Delareal 12 506 kvm.

Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende Områdenavn BA39.

Delareal 12 517 kvm. BestemmelseOmrådenavnKnardal (vernenivå 1)

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 11 kvm. Arealbruk Blå/grønnstruktur, Nåværende Områdenavn G46.

Reguleringsplan: Id G-517. Navn; Knardal haveby. Ikrafttredelse 15.10.1958. Se vedlagte reguleringsbestemmelser.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 080 000 (Prisantydning)

117 829 (Andel av fellesgjeld)

2 197 829 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 199 179 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 207 079 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 209 879 (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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 5.500,-, garantipremie kr. 1.500,-, markedspakke kr. 15.900 og elektronisk søk kr. 1.450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.311,-. Utleggene omfatter forretningsførerinfo, kommunal info, fotograf og utskrift av elektronisk eiendomsregister kr. 260,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort

kr 15.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

01.07.2025

























FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Berglyveien 1 A, 1768 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 159, bnr. 186



Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1788

Referansenummer: BP2029

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: 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. 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
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • tilleggsbygg 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

3-roms leilighet i 2.etg tilknyttet Knarbo borettslag beliggende på Knardal i Halden kommune.
Bebyggelsen består av 4-mannsboliger over 2.etg med kjeller.
Sørvendt terrasse med utsikt mot nærområdet.
Borettslaget eier tomten og den er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og terrasser.
Parkering på gårdsplass

Leiligheten innehar en generell enkel standard.
Eier har oppusset baderommet i 2014, samt utført overflate oppussing på det minste soverommet for 3 år siden.

Det er felles vaskerom i kjeller.
Utvendig fasader i generelt normal stand.
Behov for vedlikehold av terrasse.
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering, skiftet i nyere tid.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Oppført med betongfundament og trepilarer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Liten soverom er overflate oppusset for ca 3 år siden.
Forøvrigt ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.
Eldre garderobeskap og skyvedørgarderobe på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trevegg mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/plast.
Det er avløpsrør av støpejern og PVC.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler på vegg og friskluftsventiler på vinduer.

Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i trappegang.
40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*26A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

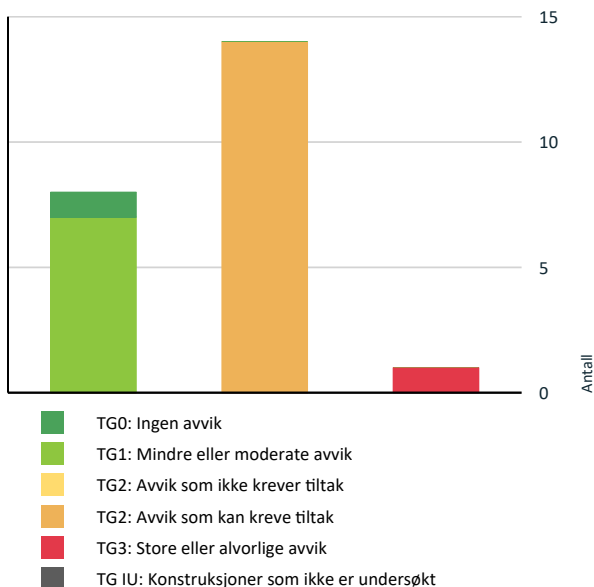
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger for undertegnede.

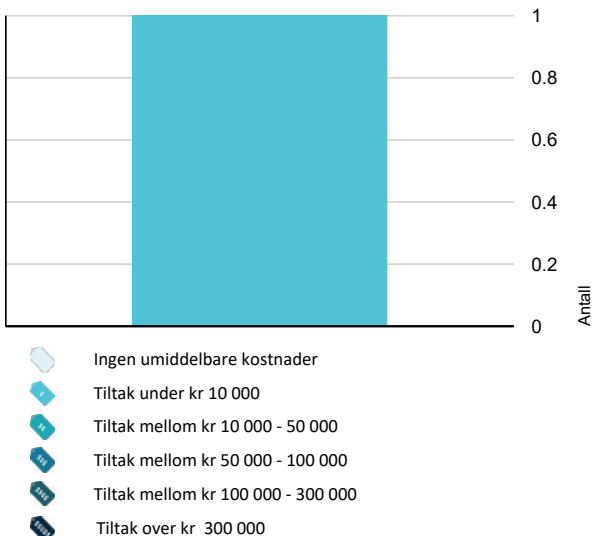
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1954

Standard
Leiligheten innehar en normal standard.

Vedlikehold
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering, skiftet i nyere tid.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker utvendig på balkongdør etter husdyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre utvendig vedlikehold på balkongdør for å bevare levetiden på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Oppført med betongfundament og trepilarer.
Rekkverkshøyde på 88cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Generelt behov for vedlikehold av terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet, det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

Utføre vedlikehold av terrassebord og rekkverk, slik at levetiden på konstruksjonen blir bevart.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser
VEGG: Malt strie, panelplater, baderomsplater, miljøstrie,
TAK: Malt himlingsplater
Liten soverom er overflate oppusset for ca 3 år siden.
Forøvrigt ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med sprekker i plateskjøter på vegger i stue og spisestue.

Det er stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Registrert svellet skjøter på laminatgulv på flere av rommene i leiligheten.

Bruksslitasje på tregulv på hovedsoverom.

Gulv har blitt tidligere fuktutsatt ved kjøleskap. Svellet panelplater på vegg over benk på kjøkkenet.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på beforingsdagen.

Manglende overgangslist mellom gang og kjøkken.

Ufagmessige utførelse av panelplater ved el.kabler i gang.

Synlig skjevhet i tak i gang

Ufagmessige utførelse av laminatgulv på det minste soverommet.
Glipper i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på beforingsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 28mm retningsavvik gjennom hele rommet i stuen og 20mm i spisestuen.

Noen mindre på de øvrige rommene.

Skjevheten har trolig oppstått etter tidligere setninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av leiligheten bør det vurderes å utføre avretting av gulvene.

Medfører til områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Eier opplyser om at ildsted ikke er brukt på 13 år.
Røykrør er ikke kontrollert av undertegnede.
Tilstandsgrad baseres derfor på det som er innvendig i leiligheten.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maling flasser på dør til hovedsoverom.
Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing anbefales det å skifte innerdører.

TO 2 Andre innvendige forhold

Eldre garderober og skyvedørgarderobe på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedørgarderoben er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Faste skaper og skyvedørgarderobe er moden for å skiftes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.
Men det må unngås vannsøl mot vinduet pga ikke fuktbestandige materialer.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Vannnett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er utført uten lokalt fall til sluk.
Skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 i radius på 80cm fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Neste gang baderommet skal renoveres må det utføres lokalt fall iht forskriftene.

Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger på gulv som ikke vil renne til sluk ved en lekkasje/vannsøl.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på servantarmatur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Skifte servantarmaturet.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende luftespalte under dørrblad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å montere el.vifte og luftespalte under dørrblad, dette vil forbedre inneklimate på baderommet.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trevegg mot baderommet.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Det er frittstående kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er registrert at foringer og dekkside har blitt fuktskadet ved kjøleskap.
Gulvet har også blitt fuktutsatt på dette området.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Fuktskadet panelplater over benk.

Skader, merker og flassing av maling på fronter.
Skapdøren mot vindu har en løs hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet har en tilstand som tilsier at det har behov for utbedringer.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/plast. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Manglende mansjetter på vannrør i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre utbedringer av rør-i-rør i benkeskap slik at ikke lekkasjevann kan renne ut i benkeskapet.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og PVC.

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.

Dette gjelder de eldre støpejernsrørene som er i bygget.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler på vegg og friskluftsventiler på vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 TO 3 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.

Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i trappegang.

40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*26A/3*10A 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ukjent for eier hva som er gjort før hun overtok leiligheten i 2011.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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, branntiløp 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? Sjekker 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?
Ja
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 siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt som er utført med el.anlegget.

Generell kommentar

Anlegget har en generell normal standard.
Oppgitt prisestimat er for å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TO 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.

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

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

Tilstandsrapport

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	9
Kjeller		11		11	
SUM	65	11			9
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Bod på loftet er ikke målverdig areal pga skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for undertegnede.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Leilighet	65	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Cecilie Elisabeth Steine	Kunde
	Anne Elisabeth Mausest	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	159	186		0	12517.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berglyveien 1 A

Hjemmelshaver

Knarbo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8/KNARBO BORETTSLAG	963034989	8	HABO	Steine Cecilie Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	10	9 301 31.12.2024	117 829 07.05.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		385 808 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	88 049 Langsiktig gjeld (+):	+ 3 990 817
Disponible midler:		297 759 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 990 817

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Berglyveien 1A ligger plassert på Knardal i Halden kommune.
Området består i all hovedsak av boligbebyggelse.
Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort vei til barneskole, ungdomsskole og videregående skole.
1 km til Halden sentrum

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Knardal haveby

Om tomten

Tomten er felles og er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og terrasser.

Siste hjemmelsovergang					
Kjøpesum	År	Type			
340 337	1998	Annet			

Forsikring					
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie	
Gjensidige Forsikring	81565402				
Kommentar					

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Årsmelding 2024			Gjennomgått	15	Nei
Boligopplysninger	07.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter			Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	02.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 elektrofaglig 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/BP2029>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Meglerfirma
Org.nr. 985 485 925

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4/4-2025

Sted Halden

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Cecilie Elisabeth Steine

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 07.05.25 Side 1 av 2

Knarbo borettslag	V ³ r ref.:	501/8	Fjdselsdato eier:	08.10.1981
Berglyveien 1 A	Type:	BORETTSLAG FRITTSTj ENDE		
1768 HALDEN	Eiere:	Cesilie Elisabeth Steine		
Organisasjonsnr: 963 034 989	Andelsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 700

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 505
	Renter	560
	Avdrag	635

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 117 829Gjeld siste ³ rsoppg.: 119 713Klient ajourf. l³ n: 4 060 603,32Klient gj. s. ³ rsoppg.: 3 830 816Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12121151411, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 07.05.2025: 3 770 550

Andel av saldo: 117 830

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2036)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

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

4: Sjskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Astrid Brjchner

Adresse: Berglyveien 3

Postnr/-sted: 1768 HALDEN

Telefon: Mob.: 41435393

E-post: broechne@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 301	Gjeld:	119 713	Andre inntekter:	291
		Utgifter:	7 086		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	10	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 159/186

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12521.5
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81565402
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.05.1953	Fjrst innflytting:	13.05.1953	SS Bnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 07.05.25 Side 2 av 2

Knarbo borettslag	V³ r ref.:	501/8	Fjdselsdato eier:	08.10.1981
Berglyveien 1 A	Type:	BORETTSLAG FRITTSTj ENDE		
1768 HALDEN	Eiere:	Cesilie Elisabeth Steine		
Organisasjonsnr:	963 034 989			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	66
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet	P-rom	66
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl				
Fasiliteter:					

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

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

Annen informasjon:

Vedtekter

For Knarbo borettslag org nr 963 034 989.

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 20. desember 1977, **sist endret 2.4.25**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Knarbo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes interesse.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ti.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 foran. Ansiennitet regnes etter kjøpekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen med loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

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

Styret tildeler denne andel etter reglene i (1). Dersom ingen ønsker å overta andelen som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet 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.
- (6) Det ikke er tillatt å bygge ut kjellerboder eller loftsboder, til vaskerom eller varmtrom. Dette blir da en omregulering av boareal.
- (7) Batterier til El-sykler og EL-sparkesykler må ikke oppbevares i trappegang eller der det ansees som rømningsveier.

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 Grensesnittet er punkter som skiller borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar.

Knarbo borettslag betegner grensesnitt som følger:

Strøm: Hovedsikringer for hver enkelts sikringsskap.

Vann: Ved siste avstengningspunkt før kran der dette er montert i leilighet. Eller ved siste koblingspunkt før tappekran.

Avløp: Borettslaget ansvar; Vannlås i badegulv.

Andelseiers ansvar; kummer og vannlåser, Løse slanger og koblinger inn på faste avløpsrør fra vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Ulufting: Andelseiers ansvar: Opplegg for tørketrommel.

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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) Det må innhentes tillatelse fra styrte før varmepumpe kan monteres i form av skriftlig søknad. Følgende kriterier må kunne oppfylles for å få positivt svar: Varmepumpen skal monteres på husets endevegg. Den skal ikke være til sjenanse for andre. Sjenerer varmepumpen naboene pga lyd, må den lyddempes. Hjelper ikke det, må varmepumpen fjernes. Hensynet til andre kommer alltid foran egeninteresse.

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

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

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

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

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Husordensregler

for Knarbo Borettslag

Ordensreglene vedtatt, og sist endret på generalforsamling 2.4.25

1. Enhver innehaver av leilighet, er ansvarlig for at husordensregler og vedtekter følges. Dette for å sikre dem selv for orden, ro og hygge i hjemmet.
2. Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at er til sjenanse for andre beboere. Vis hensyn.
3. Grilling på veranda er tillat med elektrisk og gass grill.
Bålpanner tillates ikke i bruk ved leiligheter/plen. De kan kun brukes på egnet plass på lekeplass.
4. Ytterdørene skal være låst i tidsrommet 23:00 til 07:00, og det skal være normal ro i og rundt huset i samme tidspunkt.
5. Parkeringsplass ved hvert hus, er for parkering av en bil pr. leilighet.
Besøkene KAN henvises til hensysfull parkering på borettslagets parkering ved garasjene eller etter avtale med andelseiere som ikke bruker sin p-plass mellom husene.
Parkering foran ladestasjon er ikke tillatt - dette er en ladeparkering.
Halden Kommune har innført boligsoneparkering f.o.m 1.11.24 t.o.m 1.3.25.
Det vi lsi at det ikke er lov å parkere i gatene på vinterstid. Om kommunen vid erefører soneparkeringen er pr dags dato uklart.
Det er ikke tillat å bruke en andelseiers p-plass som er i bruk av besøkende.
Kun korttidsparkering. Det er gjeldende hele året.
6. Hageavfall skal tømmes ved merket område ved fjellet
7. Hold utearealene i forsvarlig stand, med dette menes gressklipping, klipping av kanter, vask av søppeldunker, lusing og raking av gårdsplass, og snømåking av egen parkeringsplass ved behov.
8. Trappevask er andelseiers ansvar i hver enkel oppgang.
9. Dyrehold
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.
Søknad om dyrehold skal sendes styret i god tid.

Innekatt har ingen søknadsplikt. For de som allerede har «utekatt» har eieren et ansvar for at katten ikke er til ulempe eller sjenanse for nabo.

Dette kan medføre varsel.

For de som ønsker å søke om «utekatt», må katten være kastrert/sterilisert.

Ved nyanskaffelse må søknad sendes styret.

10. EL-bil ladere

EL-bil ladere skal kun være ladestolper satt opp på andelseiers biloppstillingsplass. Hver stolpe med 2 uttak.

Fordelingsnøkkel vedr. kostnader deles mellom borettslaget med stolpe og ned-graving av rør, mens andelseier må bekoste kostnad med det elektriske opplegget inn til sin kurs.

11. Bruk av vaskemaskin

Det må ikke brukes vaskemaskin eller tørketrommel etter kl.23.00. Dette av hensyn til andre andelseiere, da det «slår» i vannrørene ved tømning og skylling.

Vaskerommet må ikke brukes til tørking av tøy på snor eller tørkestativ, da rommet skal brukes til det det er ment for, nemlig å vaske tøy. Rommet er ikke ventilert til slik tørk av tøy, da det er en råkjeller. Vaskerommet er et fellesområde.

12. Omregulering av boareal.

Det er ikke tillatt til å bygge ut kjellerboder eller loftsboder, til vaskerom eller varmt-rom. Dette blir da en omregulering av boareal.

13. Utejulebelysing

Julebelysning må kun bestå av klar hvite lyslenker eller dempet farge. Det er ikke tillat med blinkende lys.

Julebelysning må kun bestå av klare hvite lyslenker eller dempet gulaktig pærer. Det er ikke tillat med kolørte/ fargede lyslenker eller annen farget utejulepynt. Det er ikke tillat med blinkende lys.

14. Vedlikeholdsansvar ved flytting

Andelseierne plikter å behandle fellesområdene som trappeganger, kjeller, vaskerom og ytterdøren, som om det skulle være deres eget.

Alle skader som påføres nevnte områder skal utbedres av skadevolder. Ta kontakt med styret som har for eksempel maling til å utbedre vegger.

Ytterdøren påføres stadig vekk skader, da folk er uforsiktige når de skal bære tunge gjenstander eller ta ut sykkel. Ikke skyv opp døren med forhjulet på sykkel. Da skal du bruke dørstopper.

Det er ikke tillat å ta av dørpumpen!

Andre retningslinjer:

Vaskemaskin skal settes i rom med sluk og tørketrommel bør fortrinnsvis plasseres i vaskerommet.

Dersom vaskemaskin og tørketrommel monteres på badet til den enkelte, bør bruken avpasses slik at dette ikke sjenerer naboene.

- Husk lyden bærer bra 😊
- Husk å stenge av vann og strøm etter bruk
- Husk at det skal være stille etter kl 23.00 – ref ordensregler

Oppvaskmaskin skal monteres med ett oppsamlingstrau under maskinen og avstengningskran for vann.

Ekstra opplegg for elektrisitet, vann, avløp bekostes av den enkelte.

Opplegget må monteres forsvarlig og etter forskrifter, slik at det ikke kan forårsake skader på bygninger.

Husk at det må søkes styret om oppussing av kjøkken og bad.

Ref Vedtekter under 4. Andelseiers vedlikehold – punkt (4)

Varmepumpe

Ved montering av varmepumpe, må det sendes en søknad til styret først.

Oppussing av fellesrom

Når det gjelder oppussing av fellesrom som gang, trapper og kjeller, er det fullt mulig av andelseier å gjøre dette.

Oppussingen må utføres av beboeren selv, skal hjelp leies inn, må de som ønsker dette selv dele denne kostnaden.

Kostnaden dekkes av borettslaget etter en kort beskrivelse av hva som ønskes utført.

Dugnad

Styret vedtar hva som kan og skal kunne utføres som dugnad for å kunne utbetale dugnadspenger.

Fordi Knarbo brl ikke har vaktmester, må oppgavene utføres av andelseier selv.

Hvert hus må derfor ha ett opplegg som dekker dette behovet og som fordeler disse oppgavene mellom andelseierne, slik som;

- Skifte lyspærer i ganger og fellesrom – ved behov
- Oppdages feil eller mangler - gi styret beskjed.
- Sjøppelkassene skal spyles etter tømning i sommerhalvåret.
Dette SKAL gjøres på rundgang
- Holde innkjørsel i orden
- Holde eiendommen generelt i orden

Årsmelding for 2024 Knarbo borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Knarbo borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 32 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Astrid Brøchner, Berglyveien 3

Styremedlem, Wenche-Lise Halvorsen, Berglyveien 5A

Styremedlem, Michael Eriksson, Berglyveien 5

Styremedlem, Benedicte Hansen, Berglyveien 1

Varamedlem, Morten Mario Fingarsen Haug, Berglyveien 3 A

Varamedlem, Monica Hanssen, Berglyveien 7

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt _____1_____ generalforsamling(er), hvorav _____0_____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt _____5_____ styremøter, hvor _____33_____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0_____

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt _____1_____ andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet _____0_____ søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med _Rokke hageservice_____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har _____0_____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Det er utført pålagte HMS- oppgaver i følge Habo HMS .

Det er skiftet ut til slangetrommel i 2 hus.

Alle gangvinduer ble etterisolert i alle 8 hus Desember 2023.

Alle kjellervinduer i nr 7 ble byttet ut i april 2024.

Alle kjellervinduer i nr 5 ble byttet ut i november 2024.

Det ble avholdt dugnad 29. og 30.april med godt oppmøte hvor det ble ryddet i hageavfalls-skråningen, fylt igjen huller og fjernet døde trær på og langs garasjeveien, fjernet gamle sandkasse(ble utsatt) og montert ny liten sandkasse, fylt på bark under huskene og raket i innkjørsler.

Saker under arbeid og planlegging:

Det må skiftes utvendig vinduslister rundt de fleste vinduer, da det er oppstått fremtredende råteskader på de. Styret har mottatt anbud på arbeidet og det vil trolig skje i løpet av våren / sommeren 2025.

Arbeidet med å bytte kjellervinduer videre i resterende hus , - er dermed satt litt på vent pga utskifting av vinduslister.

Det vil bli byttet en branntavle i nr 3 A , i løpet av våren,- da nåværende tavle er i stykker og det er ikke mulig å få nye deler til den . Så må vi fortsette å bytte ut branntavler i andre hus etter behov.

Det må planlegges vask og flekkmaling av våre gjerder i løpet av sommeren.

Det må graves og grøftes litt på øverste biloppstillings-plass i nr 7 A ,da den fylles med overvann.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Alle kjellervinduer i hus nr 7 A ble byttet våren 2023. Arbeidet ble utført av byggmester Bokerød og Kitterød.

Det ble etterfylt singel i alle innkjørsler, kant-sten ble rettet opp og trappene foran inngangsdørene ble rettet opp. Arbeidet ble utført av Rokke Hageservice.

Alle pipehatter og pipebeslag ble sjekket og kontrollert av blikkenslager Frode Dahl i oktober 2023. Det ble satt opp nye pipehatter der det var nødvendig,- og et nedløp ble reparert.

Det ble utført tilsyn av HK Feiervesen oktober 2023.

Det ble utført service og sjekk av alle verandadører, da mange har hatt problemer med dem. Det ble byttet 10 dørbremser og alle dører ble smurt opp. De fleste problemene skyldes dårlig vedlikehold som hører til andelseiers vedlikeholdsansvar. Og heretter er dette andelseiers ansvar.

Det ble lagt om vannrør til utekraner i forbindelse med bytte av kjellervinduer,- og alle hus fikk nye frostsikre utekraner.

Kjellervinduene i alle felles kjellerrom 14 stk,- ble byttet høsten 2023 av byggmester Bokerød og Kitterød.

8 gavelvegger mot nord og alle tak over inngangene ble vasket av Ren service AS juli 2023 på grunn av sterke algevekster.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Borettslaget har en grei økonomi, men heller ikke noe mer enn det på grunn av de siste års prisoppganger på strøm, forsikringer, renter og forretningsførsel. Dette gjør at vi må ha et bevisst forhold til forbruk.

Fellesutgiftene økte med kr. 600,- desember 2024 og i januar 2025 med kr . 200,- .

Vi ser også at dyrtiden har gjort at flere andelseiere er på etterskudd med fellesutgiftene, - som igjen er en uheldig utvikling.

Det pålegges også et stort ansvar på andelseierne om å ta ansvar for deres vedlikeholdsplikt , - slik at det ikke oppstår uforutsette hendelser i forbindelse med vedlikeholdsplikten. Slik som vannlekkasjer og brann.

Det er stille og rolig i borettslaget. Styret har noen utfordringer, som igjen gjenspeiler seg i at andelseiere ikke har lest eller forstått borettslagets husordensregler,- og vedtekter. Det ser vi mest på andelseiers vedlikeholdsplikt. Dette ER andelseiers plikt å følge.

Vinteren 2023/ 2024 ble utfordrene med mye snø. Alle andelseiere må bidra med å håndmåke foran postkassene , foran søppeldunkene og foran inngangen . Rundt din egen biloppstillings-plass så er det ditt eget ansvar. Alle må bidra det de klarer,- ellers så be om hjelp av en nabo, en venn eller familie. " Ingen klarer alt ,- men alle kan gjøre noe "

Vi har avtale med Rokke hageservice som skal måke veien inn til ,-og foran garasjene og plassen der. Alle innkjørsler og ledige biloppstillings-plasser. De skal ikke håndmåke .

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 939 200	1 881 600	1 766 400	2 188 800
Andre driftsinntekter		0	0	1 500	0
Sum inntekter		1 939 200	1 881 600	1 767 900	2 188 800
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	8 266	8 300	12 733	8 300
Styrehonorar	2	59 000	59 000	59 000	59 000
Avskrivninger	10	14 544	10 100	16 936	12 300
Energi, strøm, olje, gass		24 683	40 000	55 048	35 000
Eiendomsskatt		92 637	83 900	83 906	93 000
Inventar		798	5 000	1 299	5 000
Vedlikehold	4	104 943	100 000	243 278	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		13 118	15 600	12 375	15 000
Vaktmestertjenester		70 880	60 000	86 924	75 000
Periodisk vedlikehold	5	244 087	265 000	478 596	80 000
Revisjonshonorar	3	4 336	4 400	4 262	5 000
Forretningsførerhonorar		78 114	78 500	73 692	82 000
Andre tjenester		5 532	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		2 514	3 000	6 886	3 000
TV bredbånd		227 199	225 000	216 571	236 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		5 606	5 600	5 606	5 600
Forsikring		62 654	75 000	65 292	77 000
Kurs		0	10 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	447 642	372 000	309 276	472 500
Bankgebyrer		2 673	3 000	2 820	3 500
Andre kostnader	7	4 618	3 000	2 179	5 000
Sum driftskostnader		1 473 844	1 426 400	1 736 678	1 377 200
Driftsresultat		465 356	455 200	31 222	811 600
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		6 191	0	5 597	0
Renteinntekter		9 323	1 000	12 355	16 000
Rentekostnad		226 745	230 000	195 086	215 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-211 231	-229 000	-177 134	-199 000
Årsresultat		254 125	226 200	-145 911	612 600
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		254 125	0	-145 911	0
Sum disponering		254 125	0	-145 911	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	608 133	608 133
Bygninger	9	2 092 872	2 092 872
Ladestasjon	10	64 071	76 312
Andre driftsmidler	10	0	2 303
Sum varige driftsmidler		2 765 076	2 779 620
Sum anleggsmidler		2 765 076	2 779 620
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 106	20 358
Kundefordringer		7 990	11 281
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		114 240	0
Sum fordringer		129 336	31 639
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	12	0	150
Innestående på driftskonto		256 472	252 807
Sum bankinnskudd og kontanter		256 472	252 957
Sum omløpsmidler		385 808	284 596
SUM EIENDELER		3 150 884	3 064 216

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		320	320
Sum innskutt egenkapital		320	320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-928 302	-1 182 427
Sum opptjent egenkapital		-928 302	-1 182 427
Sum egenkapital		-927 982	-1 182 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	3 830 817	4 060 603
Borettsinnskudd	14	160 000	160 000
Sum langsiktig gjeld		3 990 817	4 220 603
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	950
Gjeld til forretningsfører		0	-900
Leverandørgjeld		88 049	24 669
Skyldig off. myndigheter		0	626
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	375
Sum kortsiktig gjeld		88 049	25 719
Sum gjeld		4 078 866	4 246 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 150 884	3 064 216
Pantestillelser		2 701 005	2 701 005

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	258 876	650 386
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	254 125	-145 911
Tilbakeført avskrivninger	14 544	16 936
Påkostninger	0	-31 000
Avdrag lån	-229 786	-231 534
B. Årets endringer disponible midler	38 882	-391 509
C. Disponible midler UB	297 759	258 876
Omløpsmidler	385 808	284 596
Kortsiktig gjeld	88 049	25 719
Disponible midler	297 759	258 876

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	0	3 000
Opptjente feriepenger	0	746
Arbeidsgiveravgift	8 266	8 795
Yrkesskadeforsikring	0	192
Sum	8 266	12 733

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	59 000	59 000
Sum	59 000	59 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	4 336	4 262
Sum	4 336	4 262

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	479	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	65 944	243 278
Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 519	0
Sum	104 943	243 278

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	244 087	478 596
Sum	244 087	478 596

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

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av:

Skiftet kjellervinduer kr 86 509

Rørøpplagg bad 2 stk kr 67 542

Kjellervinduer, samt tettete rudnt vinduer/dører i oppganger kr 90 036

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	3 050	1 550
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 568	629
Sum	4 618	2 179

Note 8 - Tomt

	Tomt	Kantstein innkjørsel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	418 397	189 736
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	418 397	189 736
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	418 397	189 736
Anskaffelsesår :	1952	2019
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 092 872
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 092 872
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 092 872
Anskaffelsesår :	1952
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Andre driftsmidler

	Lekeapparater	Brannv anlegg	El bil ladere	El bi ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 545	150 000	62 500	31 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 545	150 000	62 500	31 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 545	150 000	22 786	6 643
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	39 714	24 357
Årets avskrivninger :	2 303	0	7 812	4 428
Anskaffelsesår :	2019	2007	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	10	8	7

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 enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	0	150
Sum	0	150

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

DNB Bank ASA

Formål:

Til utbedring av bygningsmassen, bl.a. ny kledning og nye vinduer i alle hus 2010-2011.

Lånenummer:

12121151411

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2011

Rentesats:

5.70 %

Beregnet innfridd:

30.06.2036

Opprinnelig lånebeløp:

6 920 000

Lånesaldo 01.01:

4 060 603

Avdrag i perioden:

229 786

Lånesaldo 31.12:

3 830 817

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	160 000	160 000
Sum	160 000	160 000

Resultat og balanse med noter for Knarbo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knarbo borettslag

Styreleder	Astrid Brøchner (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Michael Eriksson (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Benedicte Hansen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Wenche-Lise Halvorsen (sign.)	12.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Knarbo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knarbo 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00NBC-7F4VF-ZJEXH-SDB00-4LC4A-82FBO

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

2025-02-17 07:12:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0ONBC-7F4VF-ZJEXH-SDB00-4LC4A-82FBO

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 Knarbo borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 17:30 - Thon Hotel's møtelokale .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 14. mars 2025

Antall fremmøtte: 10

Antall stemmeberettigede: 9 - Antall fullmakter: 1 - Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Astrid Brøchner

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Hanne Eik Pilskog

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: 50 000

Honorar til styremedlemmer kr: 3 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Astrid Brøchner gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem valgt for 2 år: Nina Martinsen

Styremedlem valgt for 2 år: Idar Stensrud

Styremedlem Benedicte Hansen gjenstår

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Hilde Bøe og morten Mario Haug

6. Innkomne forslag.

6.1 Nytt punkt Vedtekter - Oppbevaring Litiumbatterier

Styret ønsker at batterier til EL-sykler og EL-sparkesykler ikke må oppbevares i trappegang eller der det som ansees som rømningsveier.

Nytt punkt 4. Borett og bruksoverlating - 4-1 Boretten

(7) Batterier til El-sykler og EL-sparkesykler må ikke oppbevares i trappegang eller der det ansees som rømningsveier.

Vedtak:

Vedtatt

6.2 Fjerne punkt 4 i Husordensreglene - Fluenetting

Styret foreslår å fjerne punkt 4 i Husordensreglene

1.Ved lufting med kjellervinduer skal de innvendige rammer med fluenetting brukes

Vedtak:

Vedtatt

6.3 Endre punkt 6 i Husordensreglene - Parkering

Styret ønsker å endre punkt 6 i Husordensreglene vedr parkering

Dagens tekst punkt 6

6.Parkeringsplass ved hvert hus, er for parkering av en bil pr. leilighet. Besøkende henvises til parkering utenfor borettslaget eiendom

Forslag til ny tekst tidligere punkt 6 - nå punkt 5

5.Parkeringsplass ved hvert hus er for parkering av en bil pr leilighet. Besøkene KAN henvises til hensynsfull parkering på borettslagets parkering ved garasjene eller etter avtale med andelseiere som ikke bruker sin p-plass mellom husene. Parkering foran ladestasjon er ikke tillatt - dette er en ladeparkering.

Halden Kommune har innført boligsoneparkering f.o.m 1.11.24 t.o.m 1.3.25. Det vil si at det ikke er lov å parkere i gatene på vinterstid. Om kommunen viderefører soneparkeringen er pr dags dato uklart.

Det er ikke tillatt å bruke en andelseiers p-plass som er i bruk av besøkende. Kun korttidsparkering. Det er gjeldende hele året.

Generalforsamlingen stemte også for endring av punkt 8

Dagens tekst punkt 8

8.Hold utearealene i forsvarlig stand, med dette menes gressklipping, klipping av kanter, vask av søppeldunker, lusing og raking av gårdsplass, og snømåking av egen parkeringsplass ved behov.

Forslag til ny tekst tidligere punkt 8 - nå punkt 7

7.Hold utearealene i forsvarlig stand; vask av søppeldunker, lusing og raking av gårdsplass, og snømåking av egen parkeringsplass ved behov.

Vedtak:

Vedtatt

Møte hevet: 17.58

Møteleder: Astrid Brøchner (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Hanne Eik Pilskog (sign)

Møteleder

Protokollvitne



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	186	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berglyveien 1A, 1768 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20035896	1029	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	298
20035882	1164	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	324
20033171	876	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	242
20035883	761	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	199
21007315	459	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	125
21007320	631	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	187
21007319	1159	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	295
21007316	814	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	218

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-159/186, Berglyveien 1A, 1768 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.04.2025	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	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	131.8 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.21 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.8 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.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:

17.02.2025

Aktsomhetssone for snøskred

Nei

S3

S2 uten skogeffekt

S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

 Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

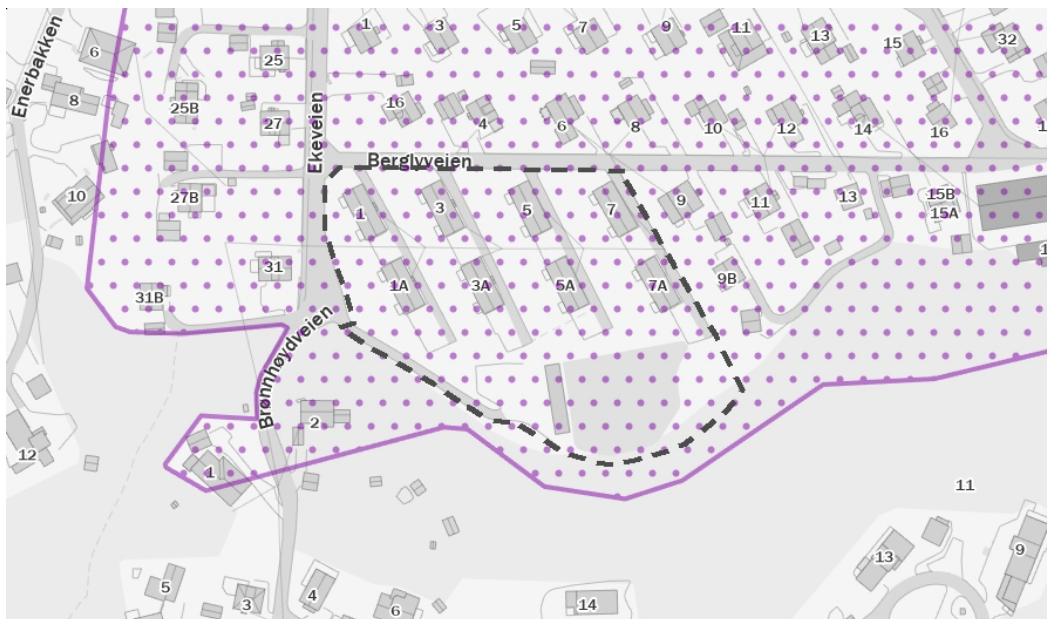
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 28.04.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

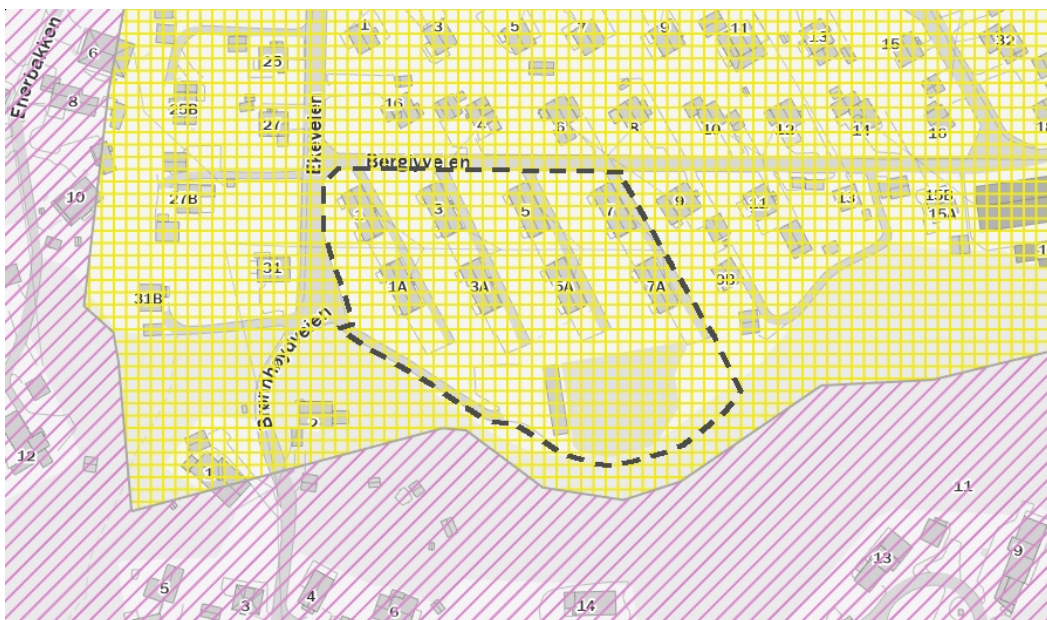
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/159/186/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 7.5.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

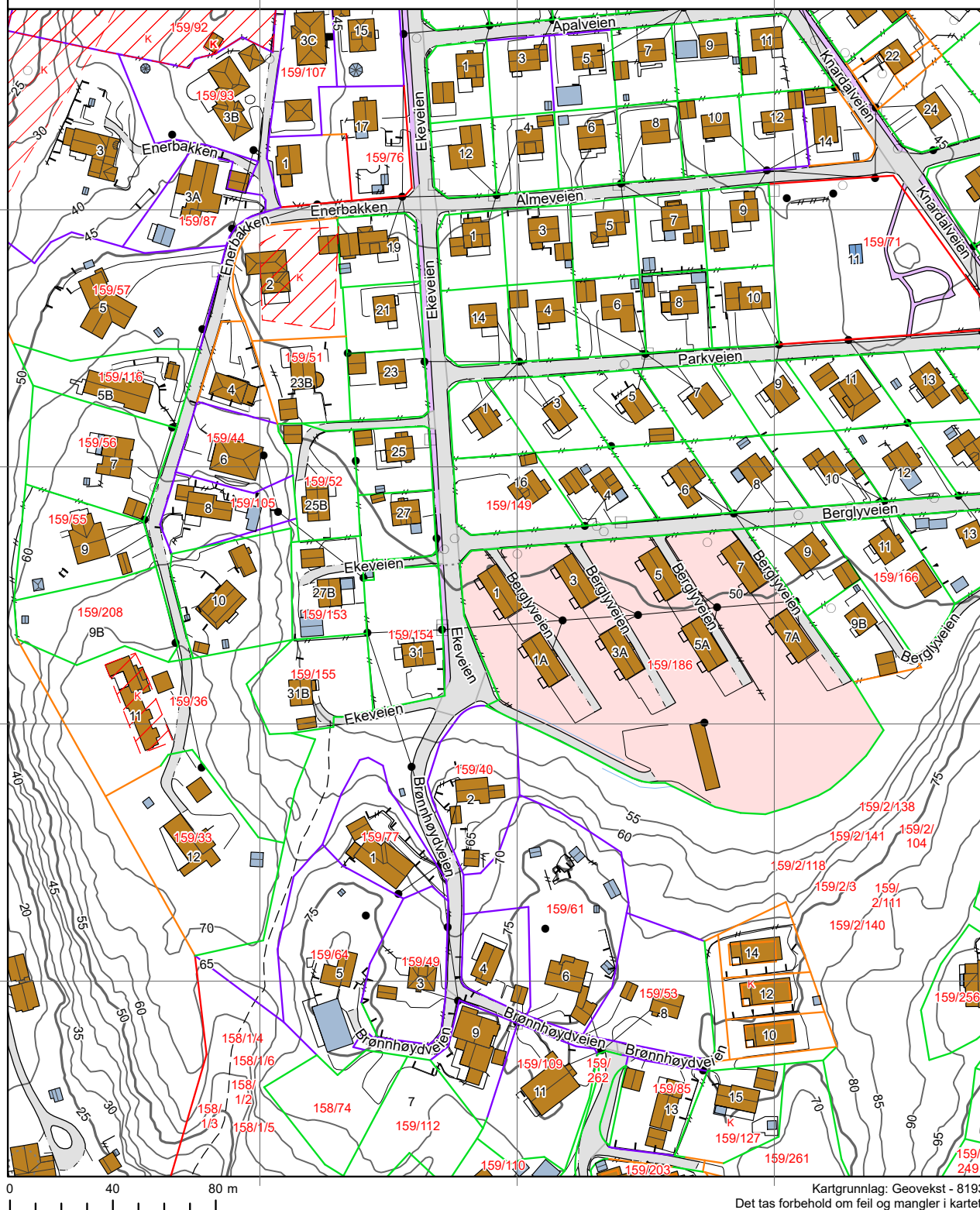
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/159/186/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:2000
Dato: 7.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

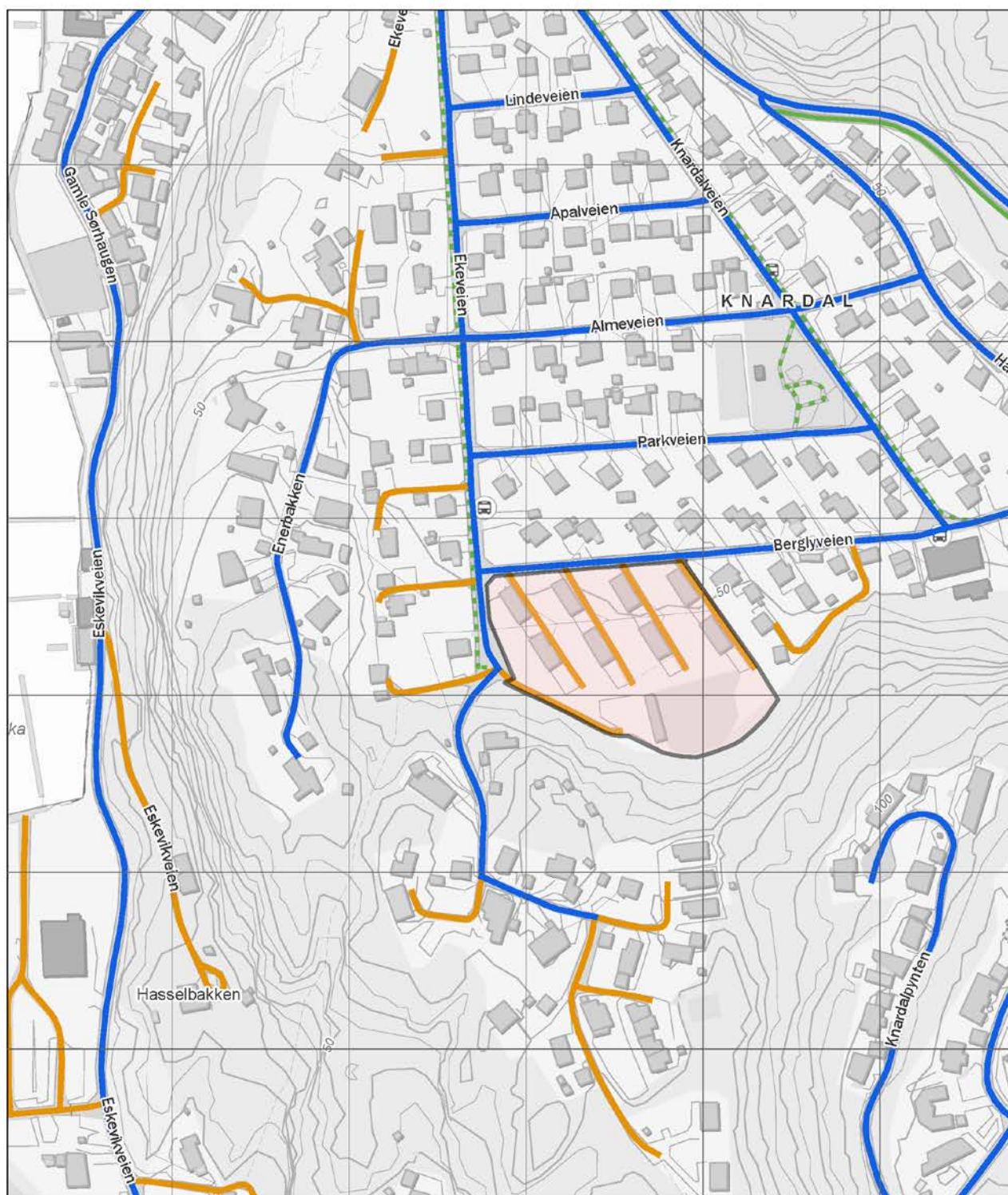
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vedtekt for Knardal Haveby - godkjent av Det Kgl. Forsynings- og
Gjenreisningsdepartement.

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
- § 2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Ikke noe hus må komme nabogrunn nærmere enn 4 meter.
- § 3. Våningshus av tre skal ikke overstige 150 m². Gesimshøyden til gate må for murbygninger ikke være over 7,5 m. og mønehøyden ikke over 10 m. For 1- etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Takform og -vinkel må samarbeides med husene i samme gate. For trebygninger gjelder bestemmelsen i bygningslovens § 114,3.
- § 4. Nedskjæring eller vinduer i takflaten- unntatt takluker - tillates ikke. Takoppbygg tillates dog på 1 -etasjes hus.
- § 5. Butikker (eventuelt med bensinstasjon), lager, mindre verkstede m.v. kan innredes, hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.
- § 6. Bygningens takvinkel og farge samt farge på gjerdet må godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Mot regulert vei og nabo må det settes opp passende gjerdet eller hekk som må godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene- eventuelt hekker- må ikke være over 1,1 m. høy.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
- § 9. På de tomter, hvor bebyggelsen på reguleringskartet er angitt med rød farge, må alene føres opp murbygning med inntil 3 etasjer.
- § 10. Bygningsrådet kan kreve at et hvert byggearbeid skal forestås av en av bygningsrådet godkjent fagmann under sådant ansvar og på sådan måte som er bestemt i bygningslovens § 137.
- § 11. Helserådet kan påby foranstaltninger for avledning av grunn-, over- og spillvann fra såvel bebygde som ubebygde tomter.
- § 12. Bygningsrådet kan i den utstrækning det anser det nødvendig, treffe bestemmelser vedkommende de i bygningslovens § 150 omhandlede forhold.
- § 13. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- § 14. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	186	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berglyveien 1A, 1768 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

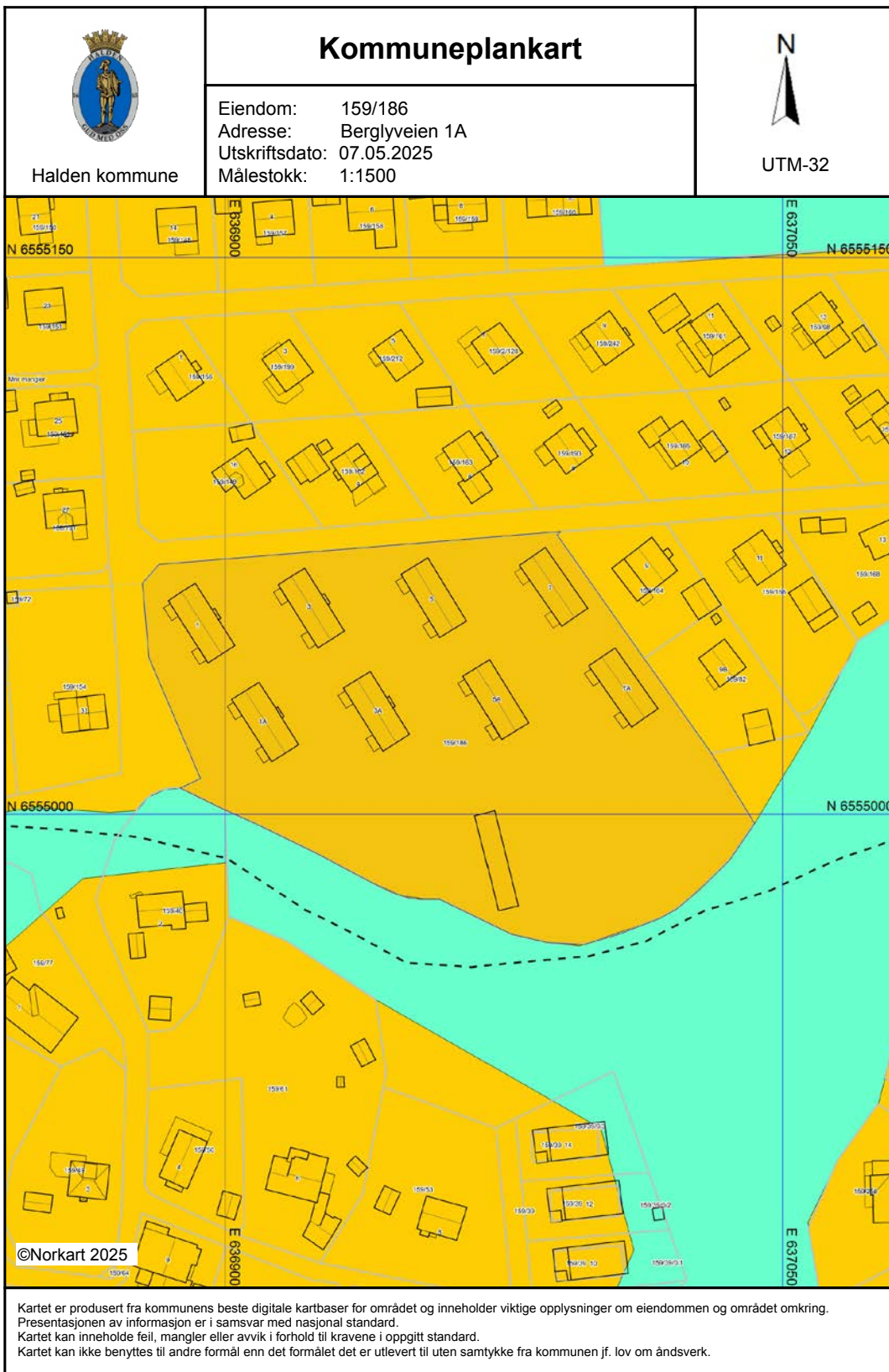
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	12 506 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA39	
	Delareal	12 517 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Knardal (vernenivå 1)	
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	
	Delareal	11 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	G46	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-517
Navn	Knardal haveby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.1958
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/325/Bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

6. -
Tomt nr. 7 og 39 av gnr. 20
Olav Børke Skjervegt. 14.

Dagbok nr. 2018 19 5412/8
Idd og Marker Sorenskriverembete
A. xx/11

O V E R E N S K O M S T

Mellom KNARBO BORETTSLAG v/styret som er festere av tomtene Knarbo 3 og 7 av g.nr. 20 og herr Olav Børke som er eier av tomt br.nr. 39 av g.nr. 20 og herr Knut Stordal som er eier av tomt br.nr. 53 av g.nr. 20 i Idd, er i dag inngått følgende overenskomst:

1. KNARBO BORETTSLAG gir herved ovenfor nevnte eiere av tomtene br.nr. 39 og br.nr. 53 av g.nr. 20 i Idd rett til å grave en grøft for vann- og kloakkledning over tomtene Knarbo 3 og 7. Ledningene må ha så stor dimensjon at de også dekker behovet for samtlige husbyggere som eventuelt kan få tilknytning til samme ledninger, og som følge herav må vannledningen ha en dimensjon av minst 2" og kloakkledningen en dimensjon av minst 5". For å unngå unødigg oppgravning ved tilstoppelse av kloakkledningen må det nedsettes en stakekum ved den søndre grenselinje for tomt Knarbo nr. 7. Ledninger og stakekum plasseres etter anvisning av styret for Knarbo Borettslag. Grøften må fylles pent igjen og terrenget ryddes.
2. Reparasjon og vedlikehold av ledningen utføres av eierne av tomt br.nr. 39 og 53 av g.nr. 20, og ved oppgravning av grøften vises største aktsomhet. Mulig skade som blir gjort på grøntanlegg eller have som er anlagt på tomtene Knarbo nr. 3 og 7 erstattes etter skjønn.
3. Denne overenskomst blir å tinglyse på de ovenfor nevnte tomter, og utgiftene ved tinglysningen betales av eierne av tomt br.nr. 39 og 53 av g.nr. 20 i Idd.

Knardal, Idd, den 19. juli 1954.

Jeg har intet å innvende
mot overenskomsten.

F. Høng.
grunneier.

Olav Børke
Eier av br.nr. 39 av gnr.20

Eier av br.nr. 53 av gnr.20

Til vittherlighet:

Høng Høng
Johs. Børke

Knut Stordal
for Knarbo Borettslag.
Tor Lystad
J. Fjeldvik *S. Thorevik*
T. Høll.

Nabolagsprofil

Berglyveien 1A - Nabolaget Knardal - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Knardal kolonial Linje 33, 301, 303, 306	6 min 0.5 km
Halden stasjon Linje RE20	14 min 1.2 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	22 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kviketomta Halden	10 min
Thon Hotel Halden	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

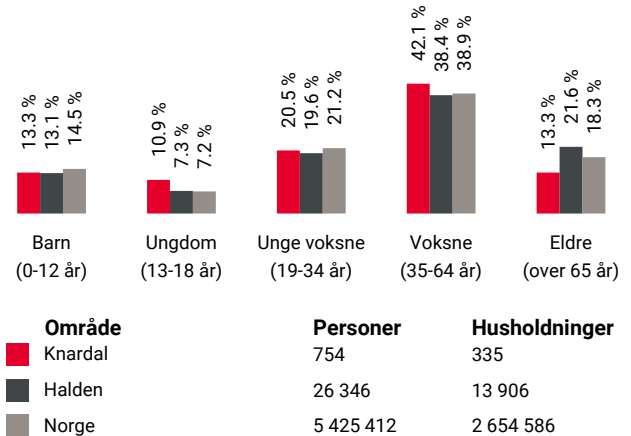
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...10 min 32 barn	0.8 km
Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 2.4 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	6 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Olav Vs Gate PostNord	12 min 1 km
Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

	Knardal balløkke	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Folkvang skole	12 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Timeout Energy Club	15 min	
	SKY Fitness Halden	16 min	

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 41% annet

«Stille, rolig og trygt boligstrøk, god parkering, kort vei til golfbane, byen, skogen og ikke minst til «Norges» største shoppingssenter Nordby på svensk side av grensen :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

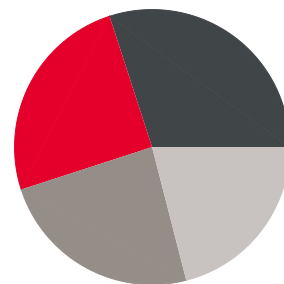
17 min



Apotek 1 Ørnen Halden

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 24% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



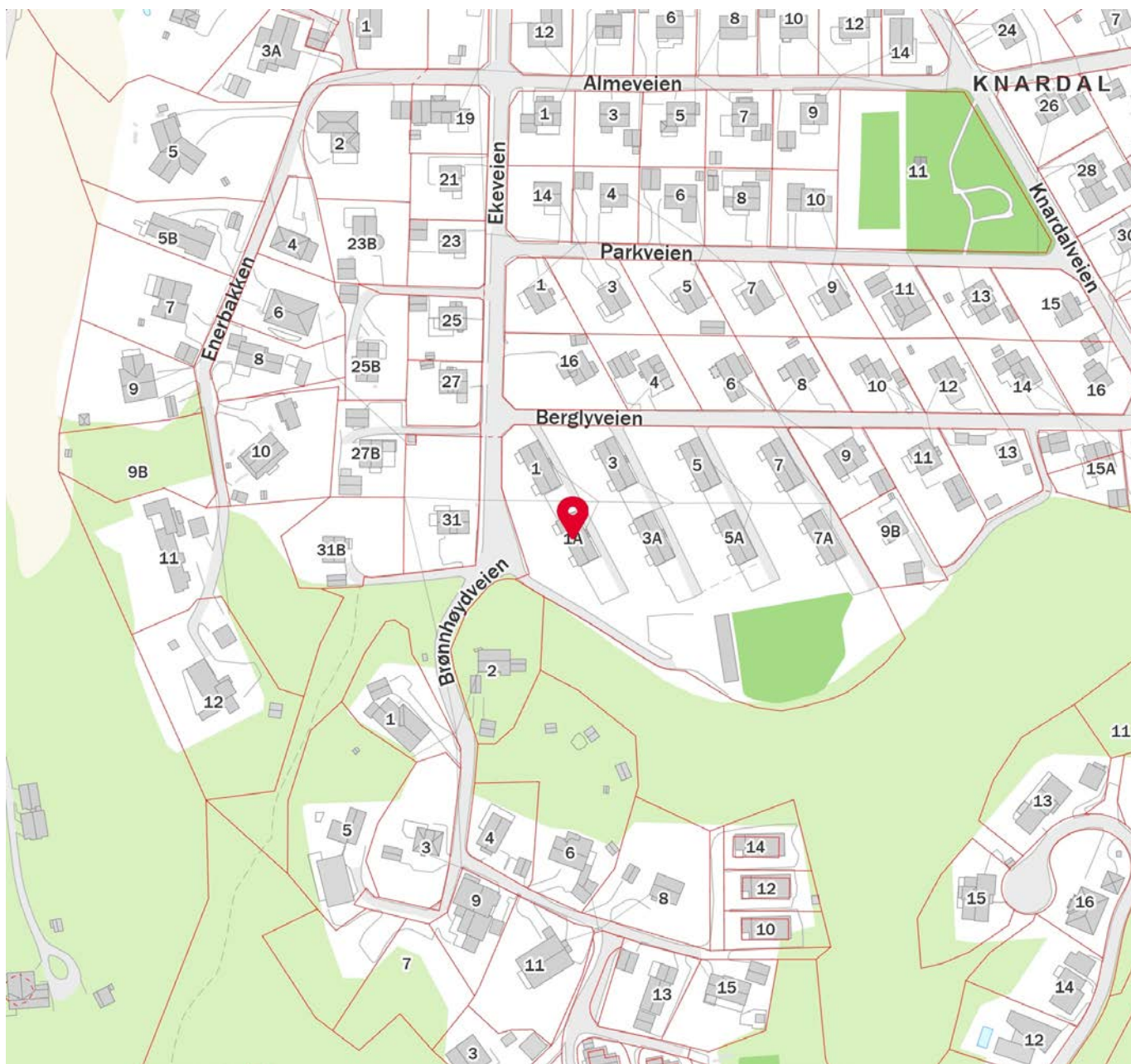
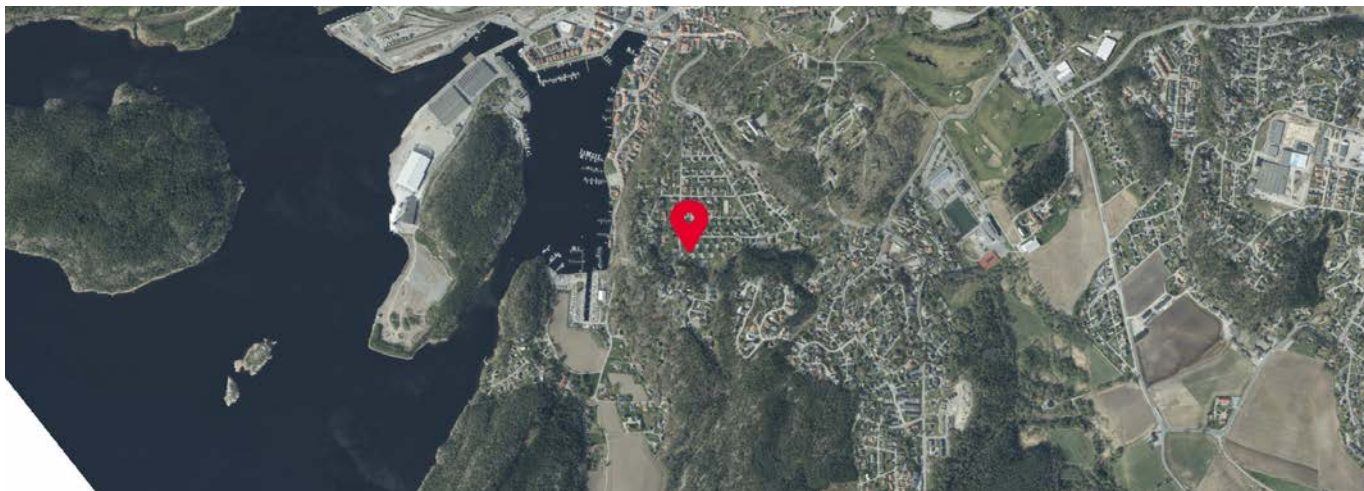
0%

45%

■ Knardal
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 7. mai 2025 12:35
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Berglyveien 1A (1101250069) (gjelder saksnummer 5465076)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Cesilie Elisabeth Steine, Berglyveien 1 A, 1768 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.03.2017.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

07. mai 2025 kl. 11:27 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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

For eiendommen:

Adresse:
Berglyveien 1A, 1768 Halden
andelsnr. 8 i Knarbo Borettslag, org.nr. 963 034 989 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250069

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vera Gummesen
Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre