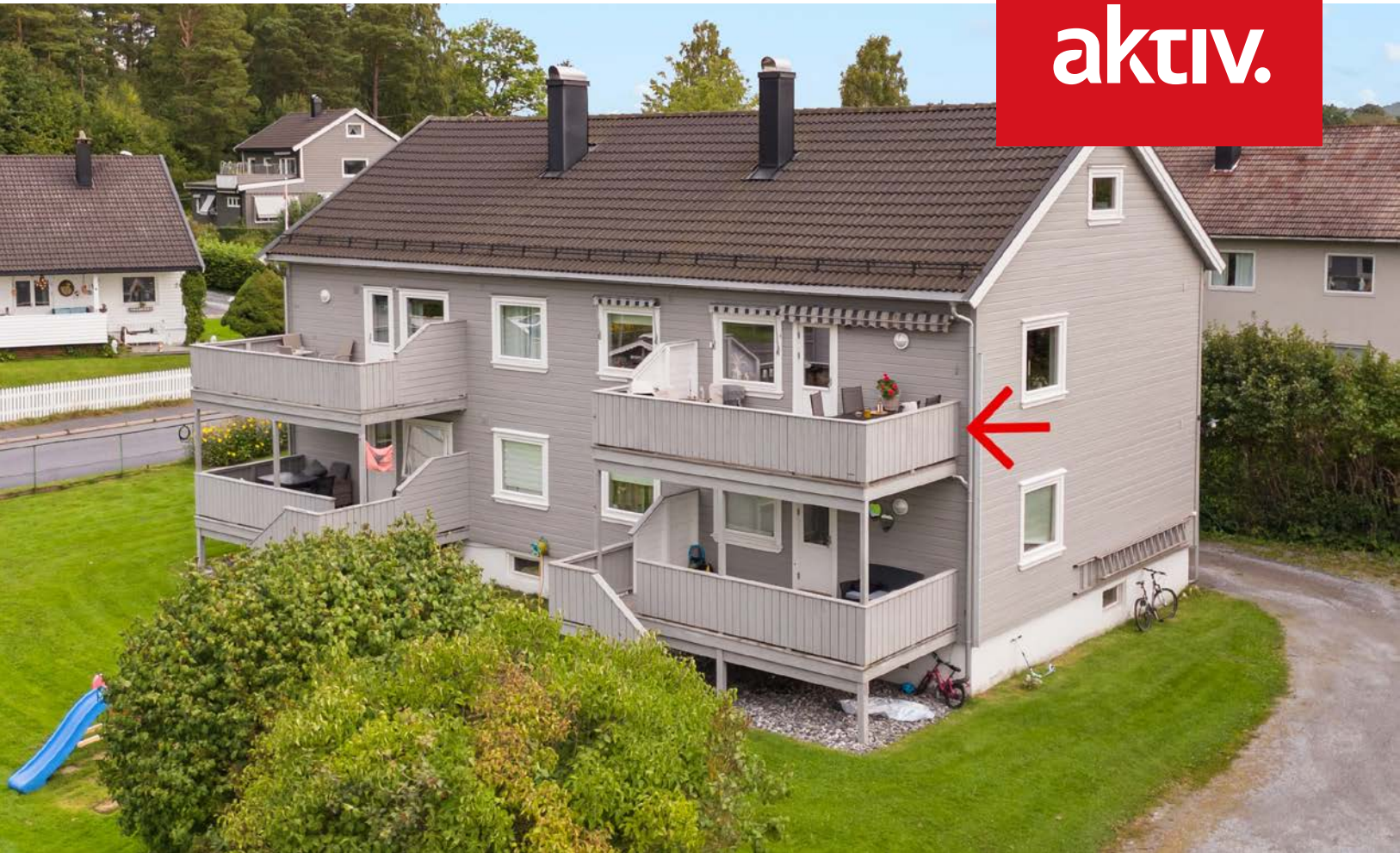


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 236 753,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 637 993,-
Felleskostn.: Kr 6 300,-
Selger: Lasse Christiansen
Linda Siri Borge-Skar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 69/92 kvm
Tomtstr.: 2499 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 428
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1101240125

Delikat og solrik 3-roms leilighet med god standard.

Velkommen til denne lyse og moderne leiligheten med 2 gode soverom. Lekkert kjøkken - ny vedovn - og stor og solrik veranda!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² Boder

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Loftetasje

BRA-e: 13 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER

- Det er kontrollert takhøyder mellom 2,44m og 2,49m.

Takhøyder er målt med laseravstandsmåler fra ca. midt i rommet.

BODER

- Leiligheten disponerer boder på loft og i kjeller. Disse er fremvist av eier. Det er ikke for undertegnede avklart eierforholdet til disse, men de er oppgitt i arealtabell. Bod på loft har større gulv areal, men grunnet skråtak går deler av areal bort fra målerverdi areal grunnet dette. Det er 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2499 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellelhage med plen, blomsterbed, busker og trær. Flat og god tomt. Gruset gårdsplass med egen p-plass til hver leilighet. Tomten er felles med Låbyveien nr 19 som også er endel av borettslaget.

Beliggenhet

Lunt og solrikt beliggende på populære Låby! Her er det kort og trygg gangavstand til barnepark, barneskole, barnehage, buss, butikker og fine turområder. Meget populært boligområde med gangavstand også til sentrum samtidig som det er kort vei ut til Remmenparken og videre til E6.

Adkomst

Via trapp.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og flermannsbolig.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Torstein Pedersen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt grunnmur i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer i boligen i malte trekarmmer med 2-lags glass. Saltak som er tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.

Informasjon om byggemåte er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

Innhold

2.etg.: Entre med garderobe, dusj/wc, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue med utgang til en stor, solrik veranda.

Til leiligheten hører mye lagringsplass med egen lagringsbod på loftet, samt to gode boder i kjeller. I tillegg er det her felles vaskerom, samt fellesrom for sykler etc. En meget stelt og god bygningsmasse.

Standard

Gjennomgående delikat og meget god standard etter oppussing de senere år. Her er det pene, tidsriktige laminatgulv, lysmalt tapet på vegger, gode garderobeløsninger på både soverom og i entre. Moderne, tiltalende kjøkken med innredning i slett, offwhite utførelse. Her er det integrerte hvitevarer som medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr fra Bosch og keramisk koketopp, samt kjøl/frys. Et meget tiltalende kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Dusjkabinett og godt med skaplass. Fra stuen er det utgang til en stor sydvestvendt veranda med plass for både sittegruppe og dekkstoler. Her er det montert terrassemarkise - deilig i varme sommerdager. Nyere rentbrennende peisovn i 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.

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Badet har tilgang fra gang. Det er flislagt gulv og vegg med malt slett himling. Dusjing i lukket kabinett med avløpsrør ført i sluk.

- Overflater fremstår i ok stand, uten større sår eller riss i flis eller fuger.
- Himlingen fremstår funksjonell.
- Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Normal for byggeår, men anbefales mekanisk avtrekk for våtrom.- Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør eller lignende.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med servant og 1-greps blandebatteri.- Høyskap/innredning.
- Gulvstående toalett.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Merknader: - Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Denne er plassert i våtsonen til dusj.

Avgrenses noe av

dusjkabinett, men ligger utsatt til og kan ikke påvises tilfredsstillende gjennomføring av ventilasjonsrør. Det er åpent til

konstruksjonen i området. Rommet har ikke tilgang på tilluft fra tilstøtende rom. Det må anbefales tiltak til ventilering og tilluft i rommet. Med klar anbefaling om å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft kan etableres via spalte under dør.

- Det er noe opphengsskalder og merker i flis, som er delvis tettet. Anses som ikke i stor grad utsatt for fuktighet, men må overvåkes og påses at disse er tette.
- Vinduet er plassert i våtzone. Begrenses med dusjkabinett, og dette en en relativt vanlig plassering, men anmerkes for å belyse risikoen ved denne plasseringen. Det må benyttes våtromsmaling/system og påses at overganger er tette mot konstruksjon.

- På begge sider av døren er det avvik ved utett overgang mellom list og gulv. Dette anses å være i høyde over lekkasjesikker høyde, men anmerkes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvet er flislagt. Det er mindre områder som ikke er tilgjengelig for god inspeksjon, da gjeldene under dusjkabinett.

- Overflater fremstår hele uten større sår eller riss. Det er ved dagens bruk ikke stor slitasje på overflater med dusjing i kabinett med avløp til sluk.

- Det er ved test ikke påvist bom i flis. Det er grunnet kabinett ikke fått undersøkt alle flisene i rommet, men anses i ok stand.

- Det anses som lekkasjesikring er ivaretatt med terskel liggende ca. 2cm over flis i tillegg til 11mm høydeforskjell

mellom høyeste punkt ved terskel og topp slukrist. Det forutsettes at membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved destruktive inngrep.

Merknader: - Det må påpekes at fliser antas å ha relativ høy alder, og dette må belyses for å overvåkes tilstand til disse over tid. Det er med anbefaling om overvåke endringer i tilstand som oppsprekking i fuger eller flis. Gulvet fremstår i ok stand, og anses som funksjonelt til dagens bruk. Det anbefales ikke å endre bruken til dusjing direkte på overflater.

- Mindre avskallinger av fliser i ytterkant ved slukrist. Anses som lite.

- Det er kontrollert fall ved bruk av krysslaser. Det er relativt flatt gulv, men det faller mot sluk. Kontrollert fall på ca.

10mm fra langvegg mot sluk og 11mm fra terskel mot sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

- Sluket er plassert i fremkant av baderomsinnredningen, utenfor dusjkabinett. Fin

tilgjengelighet for å kontrollere over tid, samt rengjøre og vedlikeholde. Sluket er ett plastsluk, og det antas at slukløsningen er fra byggeår. Det påvises en klemring med antydninger til slukmansjett klemt av dette, uten at dette kan verifiseres ved undersøkelse.

FUKTSØK

- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy med pigger i bunnsvill til konstruksjonen. Dette uten å indikere tegn til fuktighet i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Hull er boret fra inne i kjøkkenskap tilstøtende badet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

VEGG/HIMLING

- Det er overflater vegger med malte flater og trefiberpanel. Overflater vegger fremstår i ok stand, og men normale bruksmerker.

- Overflater himlinger slette og med trefiberpanel på soverom. Fremstår hele og funksjonelle.

GULV/ETASJESKILLE

- Det er etasjeskille med tradisjonelt trebjelkelag.

- Overflater gulv er lagt med laminat. Fremstår i ok stand, med normal slitasje og bruksmerker.

- Det kontrolleres planavvik der det kontrolleres planavvik opptil +8 mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av hele kontrollerte rom. Det er utført kontroll med krysslaser på tilfeldige steder i oppholdsrommene i boligen.

Merknader: - Det kontrolleres planavvik på rett i overkant av toleransekrav. Dette anses som normale avvik til alder og byggemåte. Det er fint funksjonelt ved dagens tilstand, men det kan planlegges for opprettinger ved modernisering av bolig. Det er ikke økonomist rasjonelt eller ansett i stor grad nødvendig å iverksette tiltak.

- Med påpekte planavvik, alder og byggemåte påvises også noe knrik og knitring i gulv. Dette er som oftest sammenhengende. Dette er ikke i stor grad men anmerkes for å belyse dette.

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 14KVM

- Det er en terrasse med tilgang fra balkongdør i stue. Konstruksjonoppbygging med søyler mot grunn/fundament, med bærende drager i trekonstruksjon. Selve gulvet med tradisjonelt bjelkelag. Terrassebord med avrenning via spalte mellom bordene. Montert besalgsløsning mellom terrassebord og yttervegg. Det er

montert markise på terrassen. Over vindu og over balkongdør.

Rekkverket med trekonstruksjon med stående utførelse med avrundet topprekke.

Merknader: - Rekkverk er kortere en dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrasse er ca. 95 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.

- Det er normal værslitasje på overflater. Trekonstruksjoner stående utendørs må jevnlig vedlikeholdes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjonen antas å være fra byggeår. Men det er synlige noe oppgraderinger av innvendige rør i forbindelse med kjøkken og bad.

- Tilførselsrør i plast. Synlig noe rør i rør på kjøkken, og utenpåliggende rør på badet.

- Avløpsrør i plast, men også synlig støpejernsavløp fra byggår i kjøkken.

- Det er lokalisert og testet stoppekran på kjøkken. Testes ok.

- Det vil være stakemuligheter via sluk. Det er ikke stakeluker utenom dette inne i leiligheten.- Påvises etablert lekkasjestoppsventil i kjøkkenskap.

- Ved enkel test anses det som normal vanntrykk og avrenninger i installasjoner.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er en benkebereder i kjøkkenet. Produsent OZO. Denne anses lekkasjesikret via etableringen av

lekkasjestoppsventil. Bereder er fast tilkoblet. 2kW.

Normal levetid bereder 15-25år med anbefalt brukstid på ca. 20år.

Merknader: - Det kan ikke påvises om det er forsterket kjøkkeninnredning i området hvor bereder er plassert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Normalt for alder og type bolig. Det er plassert veggventiler i alle oppholdsrom. Det er ett mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Denne har kun en kullfilter løsning som ikke trekker avkast ut av boligen, men har omløpsluft.

Merknader: - Ventilator med kullfilter/omløpsluft.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Felles via borettslaget, og betales i felleskostnader.

Parkering

Parkering i felles gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562445

Radonmåling

Boligen ligger i middels til lav aktsomhetsområdet for radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er installert vedovn i stue og varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 557 106

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 117 002

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, sikringsordning, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, forretningsfører, utvendig vedlikehold samt fellesarealer, internett og kabel-tv, snørydding og strøing mm.

Borettslaget har nylig levert langtidsbudsjett og venter tilbakemelding på om det vil påvirke felleskostnader. Man vil uansett måtte forvente en månedlig økning fra 01.01.2025 på kr 200-500 med bakgrunn i generell økning av kostander.

Bytting av rør i nr 17 er utsatt foreløpig til 2027 pga uventet nødvendig vedlikehold i nr 42. Det ble i forbindelse med dette tatt opp lån kr 500 000 som er lagt til gjeldene lån for hele borettslaget. Dette vil ikke påvirke felleskostnader per nå.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 300

Andel Fellesgjeld

Kr 236 753

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

13.09.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 944

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 368

Andel fellesformue

Kr 53 938

Andel fellesformue dato

13.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Låbyveien Borettslag

Organisasjonsnummer

948542420

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Borettslaget består av 3 firemannsboliger med tilsammen 12 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125020915, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 13.09.2024: 9 984

Andel av saldo: 832

Første termin/første avdrag: 31.03.2013 (siste termin 30.09.2024)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12133572706, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 13.09.2024: 896 014

Andel av saldo: 74 668

Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 31.03.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12137112106, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 13.09.2024: 1 935 045

Andel av saldo: 161 254

Første termin/første avdrag: 31.12.2018 (siste termin 31.12.2036)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning mm. 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, trivsels- og ordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 428 i Halden kommune. Andelsnr. 3 i Låbyveien
Borettslag med orgnr. 948542420

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/61/428:

08.09.1964 - Dokumentnr: 2342 - Urådighet

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Overført fra: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:428 F

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for Låbyveien 15, 17 og 42 fra 1966.

Det er gitt ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktank fra 2003.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

ROM/ENDRINGER

- Det er fremvist godkjente tegninger. Det er ikke påvist søknadspliktige bruksendringer i leiligheten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G538 Låby med formål bebyggelse og anlegg i

henhold til kommuneplankartet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 Prisantydning

236 753 Andel av fellesgjeld

2 636 753 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 637 993 Totalpris. inkl. omkostninger

2 645 193 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 647 993 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 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11633,-. Utleggene omfatter foto, forretningsfører, heftelser/servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

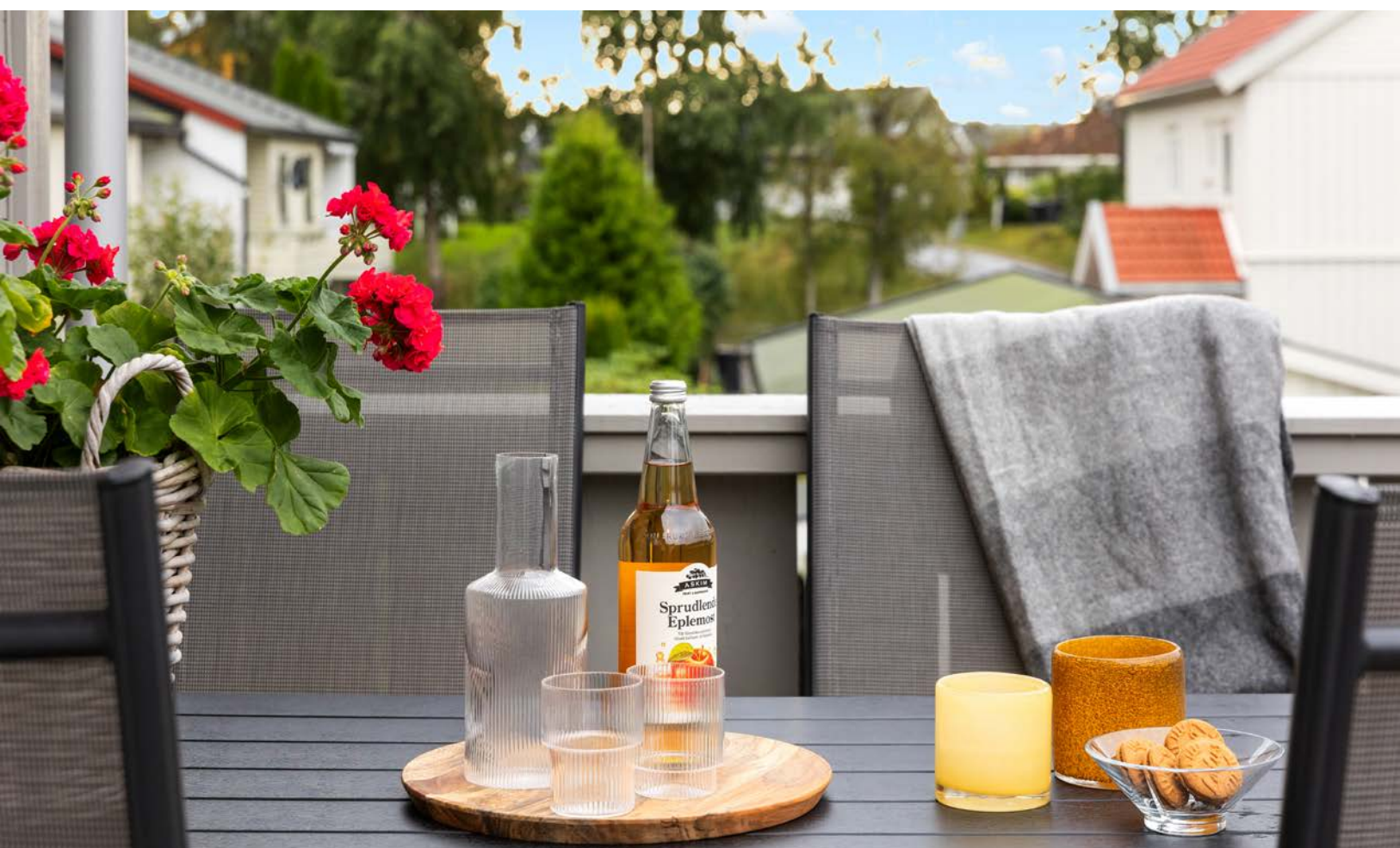
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

01.10.2024















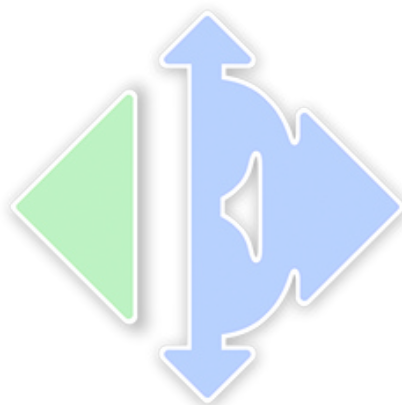






Vedlegg

Borettslagsleilighet (i småhus)
Låbyveien 17
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 23/09/2024

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 428
Hjemmelshaver:	Linda Siri Borge-Skar og Lasse S Christiansen
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	0
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1965
Tomt:	Eiet 4033.3 m ²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lasse S Christiansen
Befaringsdato:	18.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomt for borettslaget. Tomten er flat, med gruset internveier og biloppstillingsplasser. Opparbeidelse med plenområder og beplantning med busk og trær.

OM BYGGEMETODEN:

4- mannsbolig over to etasjer med samt kjeller og loft. Felles trappegang og inngangsparti. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller og støpt grunnmur i betong. Etasjeskillere i trekonstruksjoner med tradisjonelt bjelkelag. Yttervegger i isolert bindingsverk, indikert normal utførelse for alder av bolig. Utvendig er boligen kledd med liggende trekledning. Vinduer i boligen i malte trekarmer med 2- lags glass. Saltak med ventilering via takfot, utvendig tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Det er aktuell leilighet som er besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normalt vedlikehold og ok god stand. Overflater fremstår hele og uten større bruksmerker. Boligen har en god funksjonell planløsning og har ett oppgradert kjøkken. Bygningsdelene til aktuell leilighet beskrives i rapporten.

ANNET:**OPPVAMRING**

- Ved-ovn og elektriske ovner. Varmekabler på bad.

BRANNTTEKNISK

- Det er påvist røykvarlser og brannslukningsapparat i boligen.
- Det anses som godkjente rømningsveier fra boligen.
- Påvises montert brannstige på gavlside mot biloppstillingsplasser.
- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslereans anviste intervaller.
- Etasjeskiller på slik blokk kan vil normalt ha avvik mot dagens forskrift for brannceller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

- Eiers opplysninger med spørreskjema for eierskifterapport
- Eiendomsverdi.
- Propcloud.
- Tidligere salgoppgave, fra 2021.
- Kommunale og forretningsføres opplysninger via meglerpakke.

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

GULV - Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER - Malte plater entre, stue og soverom1. Trefiberplater sov 2. Flis på bad og mellom benkeskap på kjøkken.

HIMLING - Malte slette himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**EIER OPPLYSER**

- Nåværende eier opplyser å ha satt inn peisovn i stue. Dette utført av Murverket AS, der det er fremvist faktura for dette.

BORETTSLAGET OPPLYSER**STØRRE VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER I BORETTSLAGET DE SISTE ÅRENE:**

- Bytting av tak, piper, vinduer, dører, panel, etterisolering.
- Tak over inngangsparti.
- Oppussing av ganger og bytte av dører inne.
- Snøfangere.
- Nye søppel og postkassestativer.
- Bålpanne med sitteplasser.
- Opp-grusing av parkeringsplass bak nr 17 og på siden av nr 15.
- Klikklåser på utgangsdører i nr 15 og nr 17.
- Alle flater ute er malt, begynt å beytte rør i kjeller i nr 15.
- Kamerakjøring av rør i nr 17 og 42.
- Påfylling av grusplass på p-plass ved nr 15 og 17.
- Satt opp gjerde mellom Låbyveien 17 og 19, etter avtale med beboere i Låbyveien 19.
- Laget p-plass i Låbyveien 42.

Opplysninger gitt via tidligere salgoppgave. Det er ikke tidfestet år for dette. Kontakt borettslaget for eventuelle utfyllende opplysninger om dette.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader innev. måned 6 300,-

Inkluderer renter, avdrag og felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	69			14	69	
Loft		13				13
Kjeller		10				10
SUM BYGNING	69	23		14	69	23
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre/gang, bad, 2 soverom stue og kjøkken.

BRA-e:

Boder i kjeller og loft.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Det er kontrollert takhøyder mellom 2,44m og 2,49m.
Takhøyder er målt med laseravstandsmåler fra ca. midt i rommet.

BODER

- Leiligheten disponerer boder på loft og i kjeller. Disse er fremvist av eier. Det er ikke for undertegnede avklart eierforholdet til disse, men de er oppgitt i arealtabell. Bod på loft har større gulv areal, men grunnet skråtak går deler av areal bort fra måleverdi areal grunnet dette. Det er 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

TOMTEAREAL

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

OMRÅDEANALYSE

- Boligen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleire.
- Boligen ligger i middels til lav aktsomhetsområdet for radon.
- Grunn er i følge NVE med løsmasser med hav-, tynt dekke.
- Planopplysninger. Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Med arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eier tok imot undertegnede og viste boligen samt ga sine opplysninger om denne. Bolig er bebodd på befaringstidspunkt. Den er sett i dagslys og det er i stort sett oppholdsvær på den aktuelle dagen. Det er utført hullboring via kjøkkenskap tilstøtende badet. Det er mindre områder naturlig tildekket med møbler og inventar på befaring, men anses som i stor grad oversiktlig og tilgjengelig. Boder i kjeller er fremvist av eier.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eiere av boligen er tilstede ved befaring.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

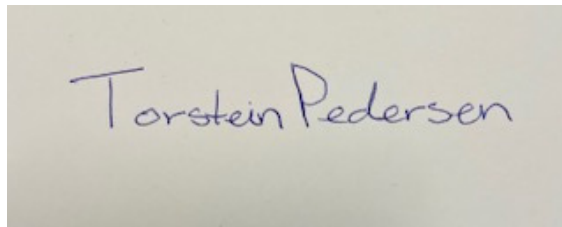
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

23/09/2024

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored surface. The signature reads "Torstein Pedersen".

Torstein Pedersen

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

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Badet har tilgang fra gang. Det er flislagt gulv og vegg med malt slett himling. Dusjing i lukket kabinett med avløpsrør ført i sluk.

- Overflater fremstår i ok stand, uten større sår eller riss i flis eller fuger.
- Himlingen fremstår funksjonell.
- Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Normal for byggeår, men anbefales mekanisk avtrekk for våtrom.
- Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør eller lignende.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med servant og 1-greps blandebatteri.
- Høyskap/innredning.
- Gulvstående toalett.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Merknader: - Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Denne er plassert i våtsonen til dusj. Avgrenses noe av dusjkabinett, men ligger utsatt til og kan ikke påvises tilfredsstillende gjennomføring av ventilasjonsrør. Det er åpent til konstruksjonen i området. Rommet har ikke tilgang på tilluft fra tilstøtende rom. Det må anbefales tiltak til ventilering og tilluft i rommet. Med klar anbefaling om å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft kan etableres via spalte under dør.

- Det er noe opphengsskalder og merker i flis, som er delvis tettet. Anses som ikke i stor grad utsatt for fuktighet, men må overvåkes og påses at disse er tette.

- Vinduet er plassert i våtzone. Begrenses med dusjkabinett, og dette er en relativt vanlig plassering, men anmerkes for å belyse risikoen ved denne plasseringen. Det må benyttes våtromsmaling/system og påses at overganger er tette mot konstruksjon.

- På begge sider av døren er det avvik ved utett overgang mellom list og gulv. Dette anses å være i høyde over lekkasjesikker høyde, men anmerkes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvet er flislagt. Det er mindre områder som ikke er tilgjengelig for god inspeksjon, da gjeldene under dusjkabinett.

- Overflater fremstår hele uten større sår eller riss. Det er ved dagens bruk ikke stor slitasje på overflater med dusjing i kabinett med avløp til sluk.
- Det er ved test ikke påvist bom i flis. Det er grunnet kabinett ikke fått undersøkt alle flisene i rommet, men anses i ok stand.
- Det anses som lekkasjesikring er ivaretatt med terskel liggende ca. 2cm over flis i tillegg til 11mm høydeforskjell mellom høyeste punkt ved terskel og topp slukrist. Det forutsettes at membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved destruktive inngrep.

Merknader: - Det må påpekes at fliser antas å ha relativ høy alder, og dette må belyses for å overvåkes tilstand til disse over tid. Det er med anbefaling om overvåke endringer i tilstand som oppsprekking i fuger eller flis. Gulvet fremstår i ok stand, og anses som funksjonelt til dagens bruk. Det anbefales ikke å endre bruken til dusjing direkte på overflater.

- Mindre avskallinger av fliser i ytterkant ved slukrist. Anses som lite.
- Det er kontrollert fall ved bruk av krysslaser. Det er relativt flatt gulv, men det faller mot sluk. Kontrollert fall på ca. 10mm fra langvegg mot sluk og 11mm fra terskel mot sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at takking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

- Sluket er plassert i fremkant av baderomsinnredningen, utenfor dusjkabinett. Fin tilgjengelighet for å kontrollere over tid, samt rengjøre og vedlikeholde. Sluket er ett plastsluk, og det antas at slukløsningen er fra byggeår. Det påvises en klemring med antydninger til slukmansjett klemt av dette, uten at dette kan verifiseres ved undersøkelse.

FUKTSØK

- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med egnet fuktmålervertøy med pigger i bunnsvill til konstruksjonen. Dette uten å indikere tegn til fuktighet i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Hull er boret fra inne i kjøkkenskap tilstøtende badet.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, fliser mellombenkeskap ellers malte plater på vegg. Malt slett himling. Vanninstallasjon er oppgradert delvis i område med nyere plastrør (rør i rør) delvis nye avløpsrør som føres i støpejernsavløp fra byggeår.

- Kjøkkeninnredningen er slett hvit, med Epoc som produsent. Håndtak påmontert i front.

- Over og underskap. 2 høyskap med integrerte hvitehvarer.

- Benkeplaten er laminert med trekjerne.

- Det er montert lekkasjestopsventil under kum. Ikke montert komfyrvakt som krav fra 2010.

- Det er ved enkel test ansett som normal avrenning og vanntrykk i kran.

- Innredningen har ok funksjon ved åpning og lukking. Normale bruksmerker på overflater.

FUKTSØK

- Det er utført kontroll med egnet fuktmålervertøy på normalt utsatte områder uten å indikere fuktighet.

VENTILATOR

- Det er mekanisk ventilator, med kullfilterløsning. Såkalt omløpsluft. Dette gjør at det sirkuleres luften via ett kullfilter, men avkast ikke føres på yttervegg eller ut av bolig.

UTSTYR/INNRENINGER

- Nedlimt kum, halvannen kums-løsning. 1- greps blandebatteri.

- Stekeovn og kombiovn.

- Integrert kjøll- og fryseskap.

- Ventilator.

- Merknader:** - Kjøennes noe lokale svanker i gulv som gir noe knirk/knitring i gulv/innredning.
- Det er en noe ufagmessig elastisk fuge mellom benkeskap og flis.
 - Det kjøennes noe knitring/knirk i gulv i kjøkkenområdet, som også andre områder av boligen. Anses som normale avvik.
 - Vil være noe behov av mindre justeringer av kjøøl- og frysteskap da dører slår litt i innredning.
 - Ventilasjonsløsning med kullfilter/omløpsluft anbefales ikke. Kan ved relativt enkle tiltak få før avkast ut på yttervegg, for å bedre luftkvalitet ved matlaging. Dette nevnes igjen under punkt for ventilasjon (punkt 6.3).

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

VEGG/HIMLING

- Det er overflater vegger med malte flater og trefiberpanel. Overflater vegger fremstår i ok stand, og men normale bruksmerker.
- Overflater himlinger slette og med trefiberpanel på soverom. Fremstår hele og funksjonelle.

GULV/ETASJESKILLE

- Det er etasjeskille med tradisjonelt trebjelkelag.
- Overflater gulv er lagt med laminat. Fremstår i ok stand, med normal slitasje og bruksmerker.
- Det kontrolleres planavvik der det kontrolleres planavvik opptil +8 mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av hele kontrollerte rom. Det er utført kontroll med krysslaser på tilfeldige steder i oppholdsrommene i boligen.

- Merknader:** - Det kontrolleres planavvik på rett i overkant av toleransekrav. Dette anses som normale avvik til alder og byggemåte. Det er fint funksjonelt ved dagens tilstand, men det kan planlegges for opprettinger ved modernisering av bolig. Det er ikke økonomist rasjonelt eller ansett i stor grad nødvendig å iverksette tiltak.
- Med påpekte planavvik, alder og byggemåte påvises også noe knirk og knitring i gulv. Dette er som oftest sammenhengende. Dette er ikke i stor grad men anmerkes for å belyse dette.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

YTTERDØR

- Ytterdøren i trekarm.
- Slett hvit dørblad.
- Modul 9x21.
- Brann og lydklassifisert. B30/dB35.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONDØR

- Balkongdøren i trekarm.
- Modul 8x20. Datert 2010.
- 2- lags glass og høy brystning på dørblad.
- Døren har grei funksjon ved åpning og lukking. Noe behov av justering i hengsler.

VINDUER

- Vinduer i trekarmer
- Toppsvingte modeller.
- Datert 2010.
- Det anses som ok funksjon ved åpning og lukking.

- Merknader:** - Det vil være noe behov av justeringer i hengsler. Balkongdør og vindu på ett av soverommene er noe harde å lukke.
- Det synes tegn til noe mørken/oppsprekking av glasslister fra innvendig side. Dette gjeldene på ett soverom og på bad. Kan anbefales å overvåke dette over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 14KVM

- Det er en terrasse med tilgang fra balkongdør i stue. Konstruksjonoppbygging med søyler mot grunn/fundament, med bærende drager i trekonstruksjon. Selve gulvet med tradisjonelt bjelkelag. Terrassebord med avrenning via spalte mellom bordene. Montert beslagsløsning mellom terrassebord og yttervegg. Det er montert markise på terrassen. Over vindu og over balkongdør.

Rekkverket med trekonstruksjon med stående utførelse med avrundet topprekke.

Merknader: - Rekkverk er kortere en dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrasse er ca. 95 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.

- Det er normal værslitasje på overflater. Trekonstruksjoner stående utendørs må jevnlig vedlikeholdes.

6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon antas å være fra byggeår. Men det er synlige noe oppgraderinger av innvendige rør i forbindelse med kjøkken og bad.

- Tilførselsrør i plast. Synlig noe rør i rør på kjøkken, og utenpåliggende rør på badet.

- Avløpsrør i plast, men også synlig støpejernsavløp fra byggår i kjøkken.

- Det er lokalisert og testet stoppekran på kjøkken. Testes ok.

- Det vil være stakemuligheter via sluk. Det er ikke stakeluker utenom dette inne i leiligheten.

- Påvises etablert lekkasjestoppventil i kjøkkenskap.

- Ved enkel test anses det som normal vanntrykk og avrenninger i installasjoner.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader:

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er en benkebereder i kjøkkenet. Produsent OZO. Denne anses lekkasjesikret via etableringen av lekkasjestoppventil. Bereder er fast tilkoblet. 2kW.

Normal levetid bereder 15-25år med anbefalt brukstid på ca. 20år.

Merknader: - Det kan ikke påvises om det er forsterket kjøkkeninnredning i området hvor bereder er plassert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Normalt for alder og type bolig. Det er plassert veggventiler i alle oppholdsrom. Det er ett mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Denne har kun en kullfilter løsning som ikke trekker avkast ut av boligen, men har omløpsluft.

Merknader: - Ventilator med kullfilter/omløpsluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1965

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

- Sikringsskap i gang utenfor leilighet.
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse i skap. 11 sikringer inkludert 35amp hovedsikring.
- Sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Christiansen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.01.2016

SAMSVARERKLÆRING/ER

- Det foreligger ingen samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Dette skal foreligge for alt som er gjort etter 1.1.1999 for å verifisere at at dette er utført av godkjent el-installerør og i henhold til gjeldene norm/regelverk.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Tilsyn har blitt utført og det er utført en forenklet vurdering. Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for eiendom: Låbyveien 15, 17, og 42. Datert 23.02.1966.
- Det foreligger ferdigattest for: Omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktankt, datert 17.03.2005.

ROM/ENDRINGER

- Det er fremvist godkjente tegninger. Det er ikke påvist søknadspliktige bruksendringer i leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Denne er plassert i våtsonen til dusj. Avgrensnes noe av dusjkabinett, men ligger utsatt til og kan ikke påvises tilfredsstillende gjennomføring av ventilasjonsrør. Det er åpent til konstruksjonen i området. Rommet har ikke tilgang på tilluft fra tilstøtende rom. Det må anbefales tiltak til ventilering og tilluft i rommet. Med klar anbefaling om å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft kan etableres via spalte under dør.
- Det er noe opphengsskalder og mekrer i flis, som er delvis tettet. Anses som ikke i stor grad utsatt for fuktighet, men må overvåkes og påses at disse er tette.
- Vinduet er plassert i våtzone. Begrenses med dusjkabinett, og dette en en relativt vanlig plassering, men anmerkes for å belyse risikoen ved denne plasseringen. Det må benyttes våtromsmaling/system og påses at overganger er tette mot konstruksjon.
- På begge sider av døren er det avvik ved utett overgang mellom list og gulv. Dette anses å være i høyde over lekkasjesikker høyde, men anmerkes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det må påpekes at fliser antas å ha relativ høy alder, og dette må belyses for å overvåkes tilstand til disse over tid. Det er med anbefaling om overvåke endringer i tilstand som oppsprekking i fuger eller flis. Gulvet fremstår i ok stand, og anses som funksjonelt til dagens bruk. Det anbefales ikke å endre bruken til dusjing direkte på overflater.
- Mindre avskallinger av fliser i ytterkant ved slukrist. Anses som lite.
- Det er kontrollert fall ved bruk av krysslaser. Det er relativt flatt gulv, men det faller mot sluk. Kontrollert fall på ca. 10mm fra langvegg mot sluk og 11mm fra terskel mot sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad på antatt høy alder på tettesjikt/membran. Det antydes benyttelse med slukmansjett i sluket, uten at dette kan verifiseres. Det er ikke opplyst om når badets tettesjikt er ifra eller produser benyttet. Tilstandsgraden belyser alder og forventet brukstid vil være mot slutten på tettesjikt. Det er lite belastning på overflater ved dagens bruk, men det anbefales å gjøre noe tiltak til merknader gjort til overflater vegger og gjennomføring av veggventil, da det er svekkelser mot konstruksjonen i dette området.

3.1 Andre rom

- Det kontrolleres planavvik på rett i overkant av toleransekrav. Dette anses som normale avvik til alder og byggemåte. Det er fint funksjonelt ved dagens tilstand, men det kan planlegges for opprettinger ved modernisering av bolig. Det er ikke økonomist rasjonelt eller ansett i stor grad nødvendig å iverksette tiltak.
- Med påpekte planavvik, alder og byggemåte påvises også noe knrik og knitring i gulv. Dette er som oftest sammenhengende med lokale forhøyninger og svanker. Dette er ikke i stor grad men anmerkes for å belyse dette.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk er kortere en dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrasse er ca. 95 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.
- Det er normal værslitasje på overflater. Trekonstruksjoner stående utendørs må jevnlig vedlikeholdes. Tilstandsgraden belyser mangel på høyde på rekkverk til dagens forskrift. Dette var tilfredsstillende ved oppføring, men for å få tilstandsgrad 1 må dette tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad til den eldre delen av vanninstallasjonen. Det må anses som det gjenstående vann og avløpssystemet fra byggeår er i slutten av forventet levetid. Det er gjort oppgraderinger og etablering av lekkasjestoppventil til vanninstallasjoner i kjøkken. Det er ikke opplyst om, eller kjent om arbeid med oppgradering av anlegg er i regi av borettslaget eller privat regi. Kan ikke påvise benyttelse av faggodkjent rørlegger ved oppgraderinger.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad på alder og forventet brukstid for berederen. Den må anses ha nådd siste halvdel av forventet brukstid, og det kan planlegges for skift av denne på sikt.

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad gis på løsning med omløpsluft/kullfilter-løsning på kjøkken. Det kan anbefales å etablere avkast ut av boligen for å bedre luftkvalitet også ved matlaging. Det må også anbefales tiltak til gjennomføringen av naturlig ventilasjon på bad, samt at det alltid anbefales mekanisk avtrekk i våtrom. Dette er tiltak som er fullt mulig å få utført i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240125	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Siri Borge-Skar	Lasse Svanberg Christiansen
Gateadresse	
Låbyveien 17	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalenr.	81562445

Document reference: 1101240125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Skal asfaltere utenfor Läbyveien 42, som er i felles borettslag. Blir noe økning i fellesgjeld. Tror lånet økte med 500.000 kroner.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Siri Borge Skar	94c163928cd08957000ee9 f316cb4bb19437c88f	24.09.2024 09:01:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

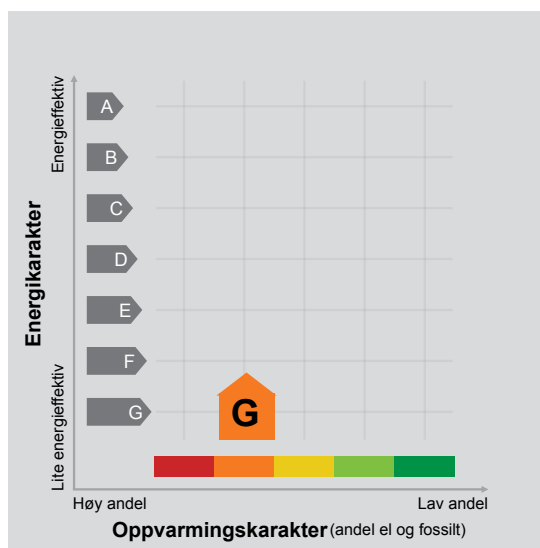
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Christiansen	bf034f5ecf6750728336691 928c3d33eb33c0e6e	24.09.2024 08:56:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240125

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

ENERGIATTEST

Adresse	Låbyveien 17
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145043484
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-26268
Dato	17.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Låbyveien 17 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Rådøyfaret/Låbyveien 2 min 🚶
Linje 34 0.2 km

🚗 Halden stasjon 7 min 🚗
Linje RE20 2.8 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 6 min 🚶
278 elever, 14 klasser 0.4 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 5 min 🚗
407 elever, 20 klasser 2.3 km

Os skole (1-7 kl.) 6 min 🚗
241 elever, 15 klasser 2.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min 🚶
412 elever, 18 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 26 min 🚶
362 elever, 15 klasser 1.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 2.8 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min 🚗
400 elever 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Glenneveien 5 min 🚶

🚗 Låby Skole Halden 10 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

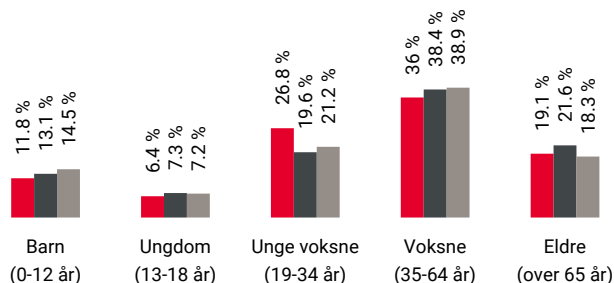
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 11 min 🚶
33 barn 0.8 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 11 min 🚶
30 barn 0.8 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 15 min 🚶
45 barn 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 12 min 🚶

Spar Halden 17 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



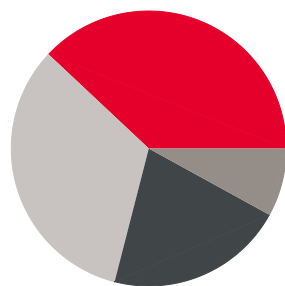
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Låby skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Isebakke - ballbinge	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	23 min	🚶
🚴 Nivå Trening	24 min	🚶

Boligmasse



- 38% enebolig
- 21% rekkehus
- 8% blokk
- 33% annet

«Nærhet til byen. God kommunikasjon. Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort vei til skog og mark»

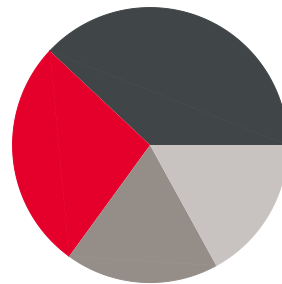
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tista Senter	24 min	🚶
📍 Vitusapotek Høvleriet	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

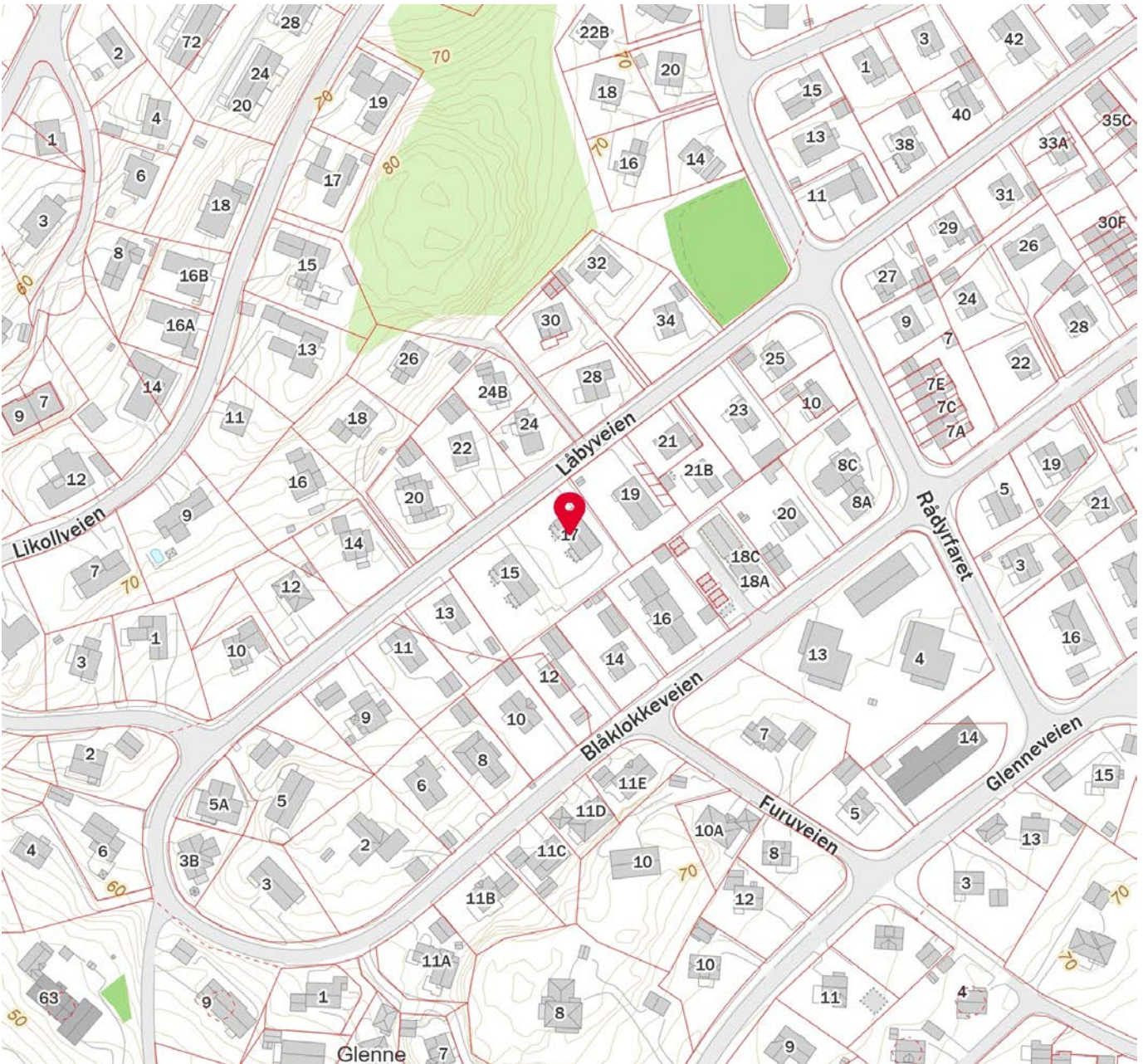
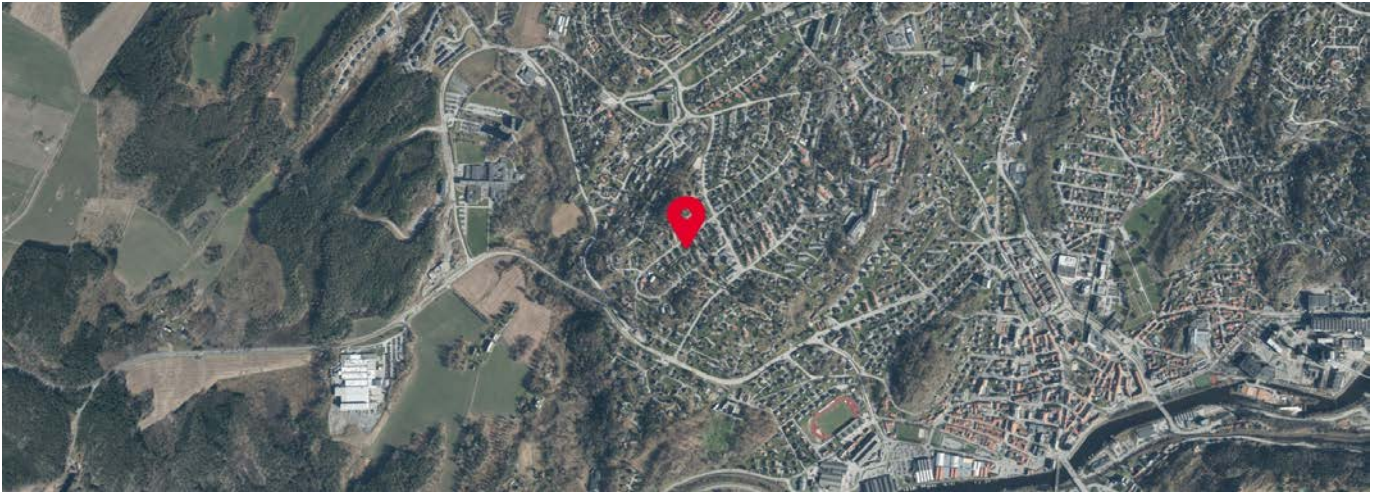


0% 53%

- 📍 Låby/Remmen
- 📍 Halden
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE LÅBYVEIEN

Borettslag:	Låbyveien
Organisasjonsnr.	948 542 420
Byggeår:	1965
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto nr. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,- ink mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 7 981,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 981,- ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.09.24 Side 1 av 3

L ³ byveien borettslag	V ³ r ref.: 25/7	Fjdselsdato eier: 13.04.1994
L ³ byveien 17	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 24.02.1994
1781 HALDEN	Eiere: Lasse Christiansen, Linda Siri Borge-Skar	
Organisasjonsnr: 948 542 420	Andelsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 300

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 988
	Renter	361
	Renter	7
	Renter	778
	Avdrag	736
	Renter	222
	Avdrag	208
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (150,00 i J an. 24)	0

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 236 753	Gjeld siste ³ rsoppg.: 244 073
Klient ajourf. l ³ n: 2 928 880,32	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 2 928 880

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12125020915, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 13.09.2024: 9 984

Andel av saldo: 832

Frste termin/frste avdrag: 31.03.2013 (siste termin 30.09.2024)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 12133572706, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 13.09.2024: 896 014

Andel av saldo: 74 668

Frste termin/frste avdrag: 30.09.2016 (siste termin 31.03.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 12137112106, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 13.09.2024: 1 935 045

Andel av saldo: 161 254

Frste termin/frste avdrag: 31.12.2018 (siste termin 31.12.2036)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.09.24 Side 2 av 3

L ³ byveien borettslag	V ³ r ref.: 25/7	Fjdselsdato eier: 13.04.1994
L ³ byveien 17	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 24.02.1994
1781 HALDEN	Eiere: Lasse Christiansen, Linda Siri Borge-Skar	
Organisasjonsnr: 948 542 420		

3: Fellesgjeld

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mari Johanne Heien

Adresse: L³ byveien 42

Postnr/-sted: 1781 HALDEN

Telefon: Mob.: 93082314

E-post: heienmarjohanne@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.09.2024

Utes l ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	258 948	Andre inntekter:	642
Annen formue:	53 938	Utgifter:	6 770		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 500
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Bygge l³ r: 1965G³ rds/bruksnr: 61/486, 61/428

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 4033.3

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81562445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.09.1965	Fjrste innflytting:	10.09.1965	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System l ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	70
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl 2 - Medelm i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.09.24 Side 3 av 3

L ³ byveien borettslag	V ³ r ref.: 25/7	Fjdselsdato eier: 13.04.1994
L ³ byveien 17	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 24.02.1994
1781 HALDEN	Eiere: Lasse Christiansen, Linda Siri Borge-Skar	
Organisasjonsnr: 948 542 420		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Låbyveien borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 17:30 - Habos møtelokaler, Niels Stubsgt 6.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 1. mars 2024

Antall fremmøtte: 8 Antall stemmeberettigede: 8

Antall fullmakter: 0 Totale antall stemmer: 8

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Kirsti Caspersen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 15 000 Honorar til styremedlemmer kr: 3 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Mari Johanne Heien gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem valgt for 2 år: Thea Kathrine Buckholm Styremedlem Lasse Christiansen gjenstår

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for 1 år: Benthe Jorid Fagerbakk

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habos sin generalforsamling: styreleder Vara øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter - elektronisk kommunikasjon

Styret foreslår endring av tekst vedr elektronisk kommunikasjon for å møte fremtiden, men fortsatt varslinger i form av papir

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.*

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(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.

Vedtak:

Endring i § 7-1 punkt 1 og 9-3 punkt 2 enstemmig vedtatt, men fortsatt varslinger i form av papir

Møte hevet: 17.50

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Kirsti Caspersen (sign)

Årsmelding for 2023 Låbyveien borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Låbyveien borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Mari Johanne Heien, Låbyveien 42
Styremedlem, Thea Kathrine Buckholm, Låbyveien 42
Styremedlem, Lasse Christiansen, Låbyveien 17
Varamedlem, John Steinar Olsen, Låbyveien 42

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt _____1____ generalforsamling(er), hvorav _____0____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt _____5____ styremøter, hvor _____14____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0____

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt _____0____ 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 AS_____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har _____ 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 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Vanlig vedlikehold

Fjernet bjørk i nr 42

Plantet 3 frukttrær og en prydpil i nr 42

Installert vannmålere i nr 15, 17 og 42

Fjernet benker på grillplass i nr 15/17

Fjernet kompostbenge i nr 15

Installert ekstra uttak til vaskemaskin i nr 15

Saker under arbeid og planlegging:

Asfaltering gårdsplass og parkeringsplass i nr 42

Bytte rør i nr 17 og 42

HMS avtale skal jobbes med og følges opp

Vanlig vedlikehold med maling og annet

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Bytting av tak, piper, vinduer, dører, panel, etter-isolering. Tak over inngangsparti.
Oppussing av ganger og bytte av dører inne. Utbedring av verandaer

Snøfangere

Nye søppelstativer og postkassestativer.

Bålpanne med sitteplasser.

Opp-grusing av parkeringsplass bak nr 17 og på siden av nr 15.

Klikklåser på utgangsdører i nr 15 og 17.

Alle flater ute er malt, byttet rør i kjeller i nr 15,.

Kamerakjøring av rør i nr. 17 og 42.

Påfylling av grusplass på p-plass ved nr 15 og 17.

Satt opp gjerde mellom Låbyveien 17 og 19, etter avtale med beboere i Låbyveien 19.

Laget p-plass i Låbyveien 42.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		835 200	835 200	763 200	907 200
Sum inntekter		835 200	835 200	763 200	907 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 961	3 000	2 961	3 000
Styrehonorar	2	21 000	21 000	21 000	21 000
Energi, strøm, olje, gass		46 267	55 000	45 201	55 000
Eiendomsskatt		33 806	31 500	31 208	33 800
Inventar		0	3 000	0	14 200
Vedlikehold	4	31 296	30 000	3 442	40 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		9 875	10 000	9 875	11 000
Vaktmestertjenester		39 769	40 000	40 050	40 000
Periodisk vedlikehold	5	17 485	10 000	0	138 000
Revisjonshonorar	3	1 598	1 500	1 519	1 700
Forretningsførerhonorar		40 188	41 000	38 640	43 500
Kontorrekv, telefon, porto		621	2 000	116	2 100
TV bredbånd		100 299	90 000	86 416	104 300
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 497	2 500	2 497	2 500
Forsikring		36 386	38 000	32 566	43 700
Kurs		800	5 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	193 836	165 000	149 116	232 600
Bankgebyrer		2 204	2 500	2 172	2 500
Andre kostnader		500	2 000	0	2 000
Sum driftskostnader		581 388	553 000	466 780	795 900
Driftsresultat		253 812	282 200	296 420	111 300
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		3 471	0	3 373	0
Renteinntekter		21 090	100	7 708	1 000
Rentekostnad		141 730	122 000	81 234	165 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-117 169	-121 900	-70 153	-164 000
Årsresultat		136 643	160 300	226 268	-52 700
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		136 643	0	226 268	0
Sum disponering		136 643	0	226 268	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	404 425	404 425
Bygninger	8	1 710 691	1 710 691
Sum varige driftsmidler		2 115 116	2 115 116
Sum anleggsmidler		2 115 116	2 115 116
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 923	10 845
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		52 628	48 001
Sum fordringer		58 551	58 846
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		563 990	594 429
Sum bankinnskudd og kontanter		563 990	594 429
Sum omløpsmidler		622 541	653 275
SUM EIENDELER		2 737 656	2 768 391

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-395 494	-532 137
Sum opptjent egenkapital		-395 494	-532 137
Sum egenkapital		-394 294	-530 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	2 928 880	3 107 378
Borettsinnskudd	11	186 000	186 000
Sum langsiktig gjeld		3 114 880	3 293 378
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 800
Andre forskuddsbetalte leier		0	150
Gjeld til forretningsfører		-415	0
Leverandørgjeld		17 485	0
Sum kortsiktig gjeld		17 070	5 950
Sum gjeld		3 131 950	3 299 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 737 656	2 768 391
Pantestillelser		2 115 116	2 115 116

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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	647 325	618 904
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	136 643	226 268
Avdrag lån	-178 497	-197 847
B. Årets endringer disponible midler	-41 854	28 421
C. Disponible midler UB	605 471	647 325
Omløpsmidler	622 541	653 275
Kortsiktig gjeld	17 070	5 950
Disponible midler	605 471	647 325

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

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 961	2 961
Sum	2 961	2 961

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	21 000	21 000
Sum	21 000	21 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	1 598	1 519
Sum	1 598	1 519

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 581	3 442
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 715	0
Sum	31 296	3 442

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	17 485	0
Sum	17 485	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Installert vannmålere

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 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	404 425
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	404 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	404 425
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 8 - Bygninger

	Bygninger	Utvidede verandaer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	722 714	987 977
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	722 714	987 977
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	722 714	987 977
Anskaffelsesår :	1965	2016
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Egenkapital

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

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tak 2008, bytte av kledning, bytte av vinduer, balkongdører og ytterdører samt annet vedlikehold i 2011, refinansiert vedr maling 2018.	Utvidelse av verandaer	Kjøp av tomt
Lånenummer:	12137112106	12133572706	12125020915
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2016	2013
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036	31.03.2041	30.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 615 734	1 200 000	400 000
Lånesaldo 01.01:	2 095 053	945 008	67 316
Avdrag i perioden:	107 541	33 181	37 775
Lånesaldo 31.12:	1 987 512	911 827	29 541

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	186 000	186 000
Sum	186 000	186 000

Resultat og balanse med noter for Låbyveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Låbyveien borettslag

Styreleder	Mari Johanne Heien (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Thea Kathrine Buckholm (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Lasse Christiansen (sign.)	24.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Låbyveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Låbyveien Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 avgjøre 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)

Trivsels og ordensregler for Låbyveien borettslag.

Trivselsreglene har til hensikt å fremme en holdningskapende atferd som sikrer ro og orden og et godt naboskap.

Vedtektene vi har i borettslaget skal også følges.

- ⤴ Lukk dørene ordentlig, de lukker seg ikke automatisk.
- ⤴ Kontroller at dør smekkes i lås når du går inn og ut, det er en grunn for at vi har smekklås. Hold dørene låst.
- ⤴ Lys i fellesarealer i kjelleren skal slås av når arealene ikke er i bruk.
- ⤴ Lukk dørene i kjelleren etter deg.
- ⤴ Trappevask må følges opp, benytt utdelte lister og **vask din uke**. 2 etasje vasker fra loftet og ned til 1 avsats, 1 etasje vasker fra 1 avsats til kjeller+kjellerganger.
- ⤴ Bålpanne i hagen til nr 17, kan benyttes av alle.
- ⤴ Det er **ikke** godt lydisolert mellom leilighetene. TA HENSYN TIL HVERANDRE og følg reglene for ro mellom 23.00 og 07.00. Støvsuging, trappevaks og klesvask skal skje mellom kl: 08.00 og 22.00.
- ⤴ Pass på lydnivå ute, det gjelder hele døgnet. Husk at på kvelds- og natterstid er det veldig lydt fra verandaer og hager.
- ⤴ Er noen naboer til sjenanse, ta kontakt med dem og fortell hva du sjeneres av. Hjelper ikke dette, kontakt styret skriftlig.
- ⤴ Det er lov å grille med gass- og elektrisk grill på verandaen.
- ⤴ Alle andelseiere har et felles ansvar for for å holde fellesarealer, som gang/trapp/vaskerom/tørkerom inne pene og ryddige.
- ⤴ Det er kildesortering av søppel i Halden kommune. Alle må følge retningslinjene og hive avfall i **sin** søppeldunk. Husk hvilket nummer du har.

TRIVSEL ER EN VIKTIG FAKTOR, TA DERFOR GJERNE KONTAKT MED NOEN I STYRET DERSOM DET OPPSTÅR SPØRSMÅL ELLER PROBLEMER.

Styret består av Kirsti i nr 15, Eirik og Heidi (Styreleder) i nr. 17. og Mari i nr 42.

Styreleder treffes på tlf: 41555010 frem til kl: 21.00 i ukedagene, eller på mail: heidil_6@hotmail.com

Vedtatt på generalforsamling 6.4.2016

Vedtekter

for Låbveien borettslag org nr 948 542 420 tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 17. april 1986, sist endret 21. mars 2024 Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside, og ved opplag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Andelseieren tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtalen bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Låbyveien Brl.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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 1-3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	428	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	237858594	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145043492	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Låbyveien 15, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.09.2022	Tilsyn	12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Gass skal ikke lagres i rom under bakkeplan.

Informasjon for bruksenhetId 237858594

BruksenhetId 237858593

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145043492

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Låbyveien 15, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 511
1/etg. stue	Ukjent	Ukjent	Morsø

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.03.2017	Tilsyn	12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Gass skal ikke lagres i rom under bakkeplan.

Informasjon for bruksenhetId 237858593

BruksenhetId 237858592

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145043492

Bruksenhetsnummer H0102

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Låbyveien 15, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere	Slukkerutstyr
--------------	---------------

Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		20.01.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Gass skal ikke lagres i rom under bakkeplan.

Informasjon for bruksenhetId 237858592

BruksenhetId 237858591	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 145043492	Bruksenhetsnummer H0201
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Låbyveien 15, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje			

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		20.01.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Gass skal ikke lagres i rom under bakkeplan.

Informasjon for bruksenhetId 237858591

BruksenhetId 237858590

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145043484

Bruksenhetsnummer H0102

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Låbyveien 17, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje	Vedovn	TermaTech A/S	Terma Tech

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.09.2022	Tilsyn	12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	237858589	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145043484	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Låbyveien 17, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.03.2017	Tilsyn	12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	237858588	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145043484	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Låbyveien 17, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	2	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.09.2022	Tilsyn	27.04.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237858588

BruksenhetId	237858587	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145043484	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Låbyveien 17, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 16. september 2024 13:22
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Låbyveien 17 (1101240125) (gjelder saksnummer 5420460)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Låbyveien 17, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Christiansen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.01.2016

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

13. september 2024 kl. 10:09 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel. takker :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Låbyveien 17
1781 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre