



aktiv.

Busterudgata 14, 1776 HALDEN

**Stor og trivelig hjørneleilighet med
2 soverom - 4. etasje m/heis - flott
utsikt - praktisk planløsning -
sentralt.**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 394 774,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 886 124,-
Felleskostn.: Kr 7 816,-
Selger: Kurt Roar Jensen
Nina Marita Lundsveen
Lena Marie Lie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 97/100 kvm
Tomtstr.: 7714 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 120
Andelsnr.: 84
Oppdragsnr.: 1101250075

Stor og trivelig hjørneleilighet med 2 soverom - 4. etasje m/heis - flott utsikt - praktisk

Denne flotte hjørneleiligheten er stor med praktisk planløsning som gjør hverdagen enkel.

Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst fra heis til borettslagets fellesgang. Leiligheten inneholder gang, pent bad, 2 soverom (hvor hovedsoverom har utgang til veranda), innvendig bod, kjøkken med spiseplass og stor stue/spisestue med utgang til veranda. I tillegg kommer bod i kjeller.

Dette et perfekt hjem for deg som ønsker god plass og komfort!

Merk deg:

- Varmt vann inkludert i felleskostnader.
- Romslig og pent bad med opplegg for vaskemaskin.
- Luftig leilighet og flott utsikt.
- Kort vei til matbutikk og diverse servicetilbud i sentrum.

Velkommen til Busterudgata 14!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i Kjeller

4. etasje

BRA-i: 97 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Verandaer

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde leilighet: 2,44-2,49 meter.

-I tillegg til oppgitte arealer så er matbod/skap i kjeller. Denne har areal på under 1,0m².

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7714 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer, samt gressplen og noe beplatning.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral, men samtidig rolig beliggenhet på nordsiden av Halden sentrum. Det er kort gange bort til byens trivelige gågate og til Busterudparken.

Fra leiligheten er det ikke langt til byens største kjøpesenter/handelsområde mot elven ved Tista senteret og høvleriområdet. Her finnes et bredt utvalg av butikker. Gangavstand over til sydsiden av Halden sentrum med jernbanestasjon, bussholdeplass og diverse restauranter, puber, gjestehavn, butikker, hoteller, kultursal m.m.

Leiligheten er et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område i Halden!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, boligblokker og næring.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns eierskifterapport:

Fundamenter og grunnmur antatt oppført i betong. Etasjeskiller, og vegger mellom boliger i betong. Yttervegger antatt oppført i betongelementer med singel i overflater. Vinduer og balkongdører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang med heis, leiligheten ligger i 4. etasje.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.02.2007.

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

Se vedlagte eierskifterapport datert 05.05.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innhold

Praktisk og stor leilighet i 4. etasje.

Leiligheten inneholder gang, bad med opplegg for vaskemaskin, innvendig bod, 2 soverom (hvorav ett har utgang til veranda), kjøkken med plass til spisebord, stue/ spisestue med utgang til veranda.

I tillegg kommer bod i kjeller.

Standard

Gang:

Romslig gang med god plass til yttertøy. Fra gangen er det enkel tilgang til en innvendig praktisk bod med rikelig lagringsplass.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et ekte blikkfang med sine profilerte fronter malt i en levende rød farge, elegant komplementert av grønne detaljer. Kjøkkenet er utstyrt med en laminat benkeplate som gir både funksjonalitet og estetikk. Integrert komfyr med platetopp og ventilator plassert i hjørnet som gir godt med matlagingsplass. Oppvaskmaskin bidrar til en enkel og lettvinthverdag. Kjøleskap medfølger ikke salget, resterende hvitevarer på kjøkken medfølger uten noen form for garanti, utover eventuelt gjenstående leverandørgaranti.

Det romslige kjøkken har god plass til spiseplassen - perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Her får du et kjøkken med praktiske løsninger.

Stue:

Denne praktiske og romslige vinkelstuen er perfekt for både avslapning og underholdning. Stuen har en utgang til veranda, hvor du kan nyte utsikten. Et karnapp som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig atmosfære. Gulvet er med laminat, og veggene er malt i en lys grå farge som gir rommet et luftig preg.

Bad:

Romslig bad er oppgradert for ca. 7-8 år siden. Bad har pent belegg med flisepreg med mønster i gråtoner på gulv, hvite baderomsplater på vegg med flisepreg, slett hvit himling med lampe. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer for oppbevaring og heldekkende servant. Over innredning er det speilsskap med belysning. Videre har badet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet kombinerer funksjonalitet med stil, og gir deg en praktisk plass for personlig pleie.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet tilbyr en komfortabel og avslappende atmosfære. Rommet er utstyrt med en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med lagringsplass. Fra hovedsoverommet har du direkte utgang til verandaen, hvor du kan nyte frisk luft og vakker utsikt.

Soverom 2 er av mindre størrelse, men har plass til både seng og garderobe. Dette rommet er ideelt som gjesterom eller hjemmekontor, og gir en koselig og funksjonell plass.

Bod:

Boligen har en praktisk bod med hyller i leilighet til lagring. I tillegg har leiligheten en bod og en matskapsbod i kjeller.

Tekniske installasjoner:

- Elektriske ovner.
- Røykvarsler til sentral brannvarsling og batteridreven varsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert i boden.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet/panel, våtromsplater, tapet, tapet/fliser.

Himling: Malt betong.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt eierskiftesrapport datert 05.05.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 14.04.25

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling:

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under. Våtromsplater på vegger og malte betongelementer i taket.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning på overskap. Vegghengt høyskap

-Dusjkabinett

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning.

Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.

-Noen enkelt tettede hull og spor etter kabler i himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

Våtrom - Bad - Overflate gulv:

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger ca 25mm lavere enn gulv ved dør og det er fallforhold tilnærmet 1:50 i 80cm ut fra sluket samt at det ikke ble målt motfall på øvrige deler av gulv.

-Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for

oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

Merknader:

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Kjøkken:

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft.

- Innredning med profilerte fronter og glass i to overfronter.
- Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert stekeovn og platetopp
- Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Kjøkken fremstår funksjonelt, men benkeplate har noe svelling og avskalling. Enkelte fronter er skjeve. Typiske symptomer på alder- og bruksslitasje.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Andre rom:

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.

Merknader:

- Stedvis løs tapet ved skjøter og ujevnheter på vegger. Noen synlige ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv.
- I boden er det enkelte skader på vegger. Dette kommer som oftest som følge av

normal bruk av en bod.

Balkonger, verandaer og lignende:

BALKONGER:

Utgang fra stue og soverom til balkonger som begge er på 5m² og som er overbygget. Det ligger treheller over betonggulv. Rekkverk er forskriftsmessig utformet. Treheller begrenser mulighet for kontroll av avrenning.

Merknader:

- Flere treheller på gulvet er løse og enkelte er skadet. Disse vil også begrense avrenning av vann på under gulv og det anbefales å fjerne disse.
- Rekkverk og øvrige andre overflater har punktvis avflassing som følge av vær- og aldersslitasje og trenger vedlikehold.

VVS - Wc og innvendige vann-og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall. Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Dels utenpåliggende og dels skjulte kobberrør av varierende alder. Det går plastrør (rør-i-rør til kjøkken). Avløpsrør av plast og støpejern.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Stoppekraner til badet er plassert under innredning og fungerer ved test på befaring.

Merknader:

- Rør-i-rør til badet ligger ikke i komplett system og det er ukjent hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Manglende endetetting ved tilkobling på kjøkken gjør at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i skapet og føre til fuktskader.
- Det er ukjent hvor hovedstoppekran til leiligheten er plassert. Denne bør være merket og lett tilgjengelig for å kunne stegne av vann hurtig ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for arbeider på anlegget.
- Det ble påvist mangelfull festing av enkelte vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenføyninger og tilkoblinger og føre til lekkasjer.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:
2018:

- Alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget ble byttet. Mot Busterudgata med lyddemping. Mot Arbeidergata, glass med UV-beskyttelse for å holde varmen ute.
- Fellesarealer pusset opp med nye fliser eller gulvbelegg.
- Veggflater malt i lyse moderne farger.
- Byttet postkasser.
- Nye overbygg over inngangsdørene.
- Nye callinganlegg.
- All søppel ble flyttet ut i delvis nedgravde tanker.
- Alle innendig søppelsjakter ble stengt. Arbeidene ferdigstilt i 2019.

2019:

- Rekkverkene i trappegangen malt.
- Gulvet i bunn av trappa mellom nr 10 og 12 flislagt med samme fliser som inngangspartiene.
- Tettet all innkast for avfall i korridorene i hver etasje. Lokk limt og skrudd igjen.
- Murt igjen søppelsjaktene ved utløpet i kjeller.

2020/2021 (Arbeidene påbygt i 2020, ferdigstilt i 2021):

- Bytte av vannrør for varmt og kaldt vann.
- Byttet VV tanker.
- Satt inn varmepumpe for oppvarming av varmt vann.
- Oppgradert ventilasjon tilhørende leilighetene.
- Skiftet all himling i fellesareal, ganger og korridorer.
- Montert vannmåler for avlesing av vannforbruket i borettslaget.

2022:

- Vedlikehold: Byttet ut heiser fra byggeår med to nye. Den første i nr. 10 ble satt i drift i juni. Den andre i nr. 12/14 i desember.

- Påkostet/nyinvesteringer: Oppgradert og installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle tre blokker, leiligheter og fellesareal.

2023:

- Vedlikehold mot Busterudgata: Samtidig med at kommunen la ned nye vannrør, var det nødvendig å vedlikeholde borettslagets tomt. Arbeidene ferdigstilt i 2024.
- Ny kantstein mot fortau i hele Busterudgata.
- Byttet strekkgjerdet ved nr 10 og øverst ved parkeringen ved nr 14.
- Påkostet: Startet arbeidene med ladeanlegg for beboerne med El-bil ved parkeringen mot Busterudgata ved nr. 14. 13 ladepunkter ferdigstilt i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

På felles biloppstillingsplass eller gateparkering. Det kan søkes om garasje plass. Tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81564230

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels aktsomhet.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Kr 22 894,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner i stue, kjøkken, soverom og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Formuesverdi primær

Kr 681 882

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 727 527

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, kabel-tv, varmtvann, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, regnskapsførsel m.m.

Renter: Kr 2 643,-

Felleskostnader: Kr 4 940,-

Avdrag: Kr 747,-

Kabel-tv: Kr 500,-

Varmt vann: Kr 430,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 816

Andel Fellesgjeld

Kr 394 774

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2025

Andel fellesformue

Kr 22 580

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Busterudgata Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

948754681

Andelsnummer

84

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og 3 sammenhengende boligblokker med totalt 96 boliger. Det i gangsatt arbeid for å etablere ytterligere 6 andeler i 1. etasje i nr. 10.

Borettslaget har avtale med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester. I tillegg til vaktmesteravtale har Proserve avtale om snømåking og strøing. Borettslaget har ansatt renholder i ca. 20% stilling(fellesarealer).

Faste serviceavtaler:

- Elisenberg Elektro AS, brannvarslingsanlegget, årlig.
- VVS Installatøren AS, varmepumpe, årlig.
- Proserve AS, slukkeutstyr, slanger og pulverapparat, årlig.
- Schindler AS, heis og heis alarm, to besøk i året, pluss overvåking via nett.
- Anticimex AS, skadedyr, årlig.
- O. Hansen Eftf. AS, internkontroll EI-anlegg fellesarealer, hvert tredje år.

Følgende fremkommer av årsmeldingen for borettslaget 2024:

Samtidig med at kommunen fortsatt graving i Busterudgata med nye vann og avløpsledninger for deretter å fylle igjen og legge ny asfalt og stenlegge fortau med mer, ble borettslagets uteområder oppgradert. Oppgraderingen besto i ny kantstein i granitt, påfyll av jord og nye plener, reasfaltert foran alle inngangspartiene, ny hekk, langs gjerdet mot Busterudgata ved parkeringen øverst ved nr. 14, samt at deler av parkeringsplassen ble reasfaltert. Alle parkeringsplassene ble merket på nytt. Der det tidligere var 4 HC plasser er det nå 3. HC plasser skal være bredere og lengre enn vanlige P-plasser. For å få til det, måtte en plass bort. Siden ikke hele plassen ble ereasfaltert i år, må det følges opp og gjøres når behovet melder seg.

Ladeanlegg:

Borettslaget ferdigstilte ladeanlegget ved nr. 14 med 7 ladestopler og 13 ladeutakk for borettslagets beboeren. Påbegynt i 2023. Foreløpig er kun et ladepunkt i bruk. Øvrige plasser benyttes som P-plasser. Etter hvert som flere beboere får EL-bil, vil plassene bli øremerket EI-biler. Beboere med EI-biler søker styret og får fast P-plass ved "sin stople". Beboere med EI-bil og ønske om lademuligheter hjemme, må betale for parkering i tillegg til strømmen de bruker for å lade bilen.

Garasjeanlegget måtte vedlikeholdes. Yttertak, gammel papp fjernet og ny papp lagt

på samt nye takrenner og nedløp, i tillegg ble skadet kledning byttet ut. Skadet bakvegg, reparert, før kledning og porter, ble vasket og deretter malt med to strøk maling.

Redskapsboden midt på plassen, ble vasket. Boddør ved siden av porten er ny. Taket må legges om i løpet av et par år.

Ventilasjon. Det er 6 år siden ventilasjonskanalene fra leilighetene ble rensset. Etter en befaring i noen tilfeldige leiligheter viste det seg at det var behov for ny runde med rensing. De ble gjort og alle leiligheter hadde besøk og ble rensset. De som hadde feil kjøkkenventilator, eller dårlig ventilator, ble gjort oppmerksom på det. Noen ordnet med ny selv, andre lot Aktiv Ventilasjon, som hadde jobben med å rense, bytte for seg. Alle leiligheter har nå godkjente kjøkkenventilatorer. Byttet ble utført for beboers regning. Rene kanaler er viktig for inn klima. Neste rens står på vedlikeholdsplan om 4 til 5 år.

Annet ute: Dører ut mot Busterudgata fra kjellere i nr. 12 og 14 er rengjort og lakkert. Alt av sort smijernsrekkeverk rettet opp og lakkert, bortsett fra rekkeverk ved nr. 10.

Omgjøring av Busterudgata 10 har selvsagt vært et tema som har tatt mye tid hele året. Frem til sommeren var fokus på utforming av avtaledokument med HABo Prosjekt AS om 1. etasje og utarbeidelse av søknad til SKatteetaten. Styret ønsket en bindende forhåndsuttalelse for å avklare muligheten for skattefritak på gevinst ved salg av de plamlagte andalene. Den mottak borettslaget tidlig høsten. Da var det å jobbe videre med å innhente tilbud på å rive og rehabilitere. Tilbudene forelå rundt 1. desember. Ved årsskifte var det to tilbydere tilbake.

Saker under arbeid og planlegging:

Busterudgata 10:

Fortsette arbeidet for å komme i gang med omgjøring av underetasjen. Ferdigstilling avhenger av når arbeidene kan starte. Det igjen avhenger av hvor raskt det er mulig å selge to eller tre av seks leiligheter i 1. etasje. Før arbeidene kan starte, må kontrakt med valgt entreprenør utarbeides og signeres.

Almenbelysning i fellesareal:

Flere lamper har sluknet. Skal byttes i 2025.

Låssystem på fellesdører:

Det har stått på planen en stund nå. Må byttes seinest ved bygging av de nye leilighetene.

Yttertak på blokkene:

Må legges om. Er på planen i løpet av 3-6 år. Styret har tenkt på muligheter for solenergi. Takets konstruksjon er perfekt. Her gjelder det å følge med da det skjer veldig mye på området, særlig rundt skatter og avgifter. Mye er usikkert. Solenergi må

utbedres.

Utomhus tomte på vestsiden, Arbeidergata:

Flytte gjerdet helt ut til fortauet slik at alle P-plasser i borettslaget, kommer innenfor gjerdet. Oppgradere P-plass, reasfaltering, utvide og fornye rampe ved inngangen etc. Alt dette planlegges når kommunen skal grave og legge nye rør i gata. Når vet man igrunnen ting om.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Eli Kristin Andreassen, tlf. 92499152.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364802556, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 14.04.2025: 2 262 116,-

Andel av saldo: 32 219,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2033)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånummer: 16364833702, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 14.04.2025: 25 455 407,-

Andel av saldo: 2362 556,-

Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.09.2051)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - IKKE IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter, ordensregler og andre relevante dokumenter for borettslaget. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ihht borettslagets vedtekter §4-1(5) Styret kan fastsette vanlige odenregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke til at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 120 i Halden kommune. Andelsnr. 84 i Busterudgata Vest Borettslag med orgnr. 948754681

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen.

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

3101/62/120:

09.10.1985 - Dokumentnr: 5419 - Erklæring/avtale

BEST.OM GARASJER,BILOPPSTILLINGSPLASSE OG ADKOMST
FOR BEBOERNE I JOHAN STANGS LEGAT.

07.03.2022 - Dokumentnr: 256450 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 15.11.1982.

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

Tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet viser ikke denne leiligheten og takstmann har derfor ikke fått utført kontroll av planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan/sentrumsplan. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen går også under reguleringsplan G-224. Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt. Status; Endelig vedtatt arealplan. Formål: Boliger.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

394 774 (Andel av fellesgjeld)

3 884 774 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 886 124 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 894 024 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 896 824 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris kr 34 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Garanti/inneståelse kr 1 500,-. Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 450,-. Markedspakke kr 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 192,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

06.05.2025



Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og 3 sammenhengende boligblokker med totalt 96 boliger.



Flott utsyn som bidrar til å bringe lys inn i boligen.



Leiligheten er et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område i Halden!



Romslig gang med god plass til yttertøy. Fra gangen er det enkel tilgang til en innvendig praktisk bod med rikelig lagringsplass.



Stuen har en utgang til veranda, hvor du kan nyte utsikten.



Fra hovedsoverommet har du direkte utgang til verandaen, hvor du kan nyte frisk luft og vakker utsikt.



Denne praktiske og romslige vinkelstuen er perfekt for både avslapning og underholdning.



Et karnapp som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig atmosfære.



Vinkelstuen gjør det mulig å dele opp stuen i soner og plass for å møblere til en hyggelig tv krok.



En romslig og møbleringsvennlig stue.



Gulvet er med laminat, og veggene er malt i en lys grå farge som gir rommet et luftig preg.



God plass til spisegruppe i stuen, hvor man kan invitere til hyggelig middagselskap.



Kjøkkenet er et ekte blikkfang med sine profilerte fronter malt i en levende rød farge, elegant komplementert av grønne detaljer.



Kjøkkenet er utstyrt med en laminat benkeplate som gir både funksjonalitet og estetikk. Integrert komfyr med platetopp og ventilator plassert i hjørnet som gir godt med matlagingsplass.



Det romslige kjøkken har god plass til spiseplassen - perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Her får du et kjøkken med praktiske løsninger.



Soverom 2 er av mindre størrelse, men har plass til både seng og garderobe. Dette rommet er ideelt som gjesterom eller hjemmekontor, og gir en koselig og funksjonell plass.



Hovedsoverommet tilbyr en komfortabel og avslappende atmosfære.



Hovedsoverommet er utstyrt med en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med lagringsplass.



Romslig og oppgradert bad.. Bad er pene mønster fliser i gråtoner på gulv, hvite baderomsplater på vegg med flispreg, slett hvit himling med lampe.



Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer for oppbevaring og heldekkende servant. Over innredning er det speilsskap med belysning. Videre har badet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

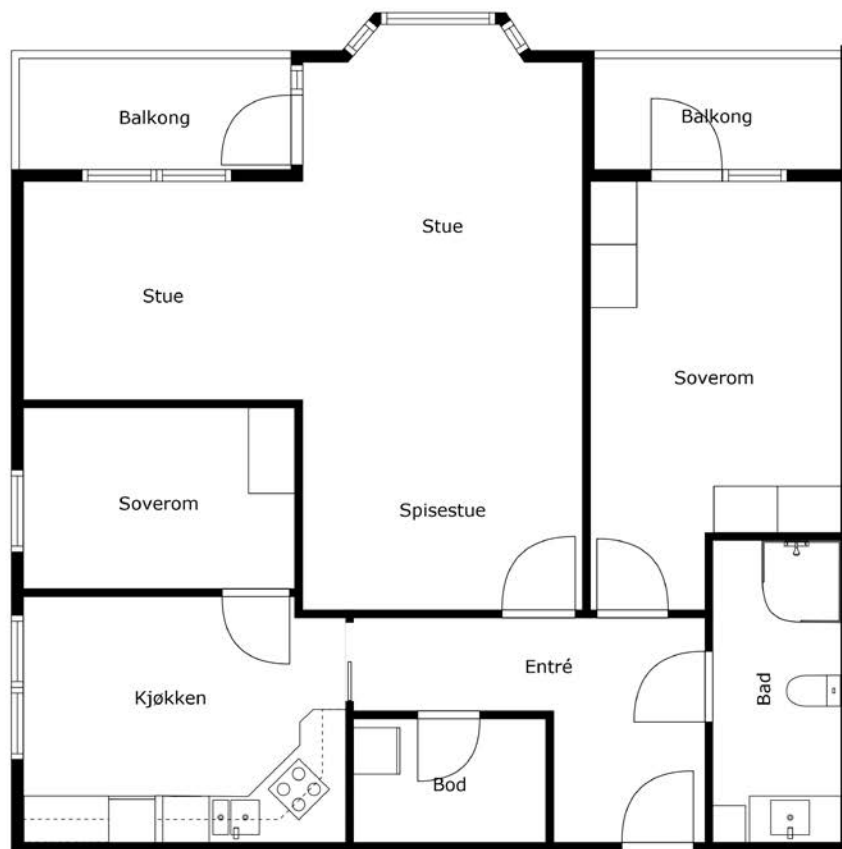


FOTO
etetera

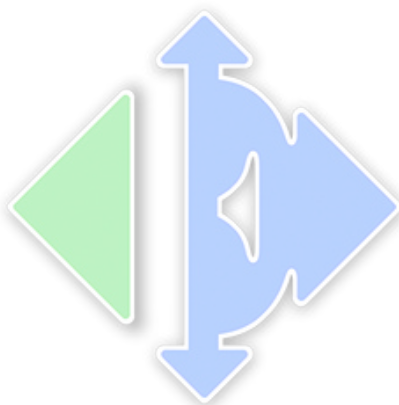
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
Busterudgata 14
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/05/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Laila Synnøve Riikonen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	84
Byggeår:	1982
Tomt:	Felles 7609 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kurt Roar Jensen, Lena Marie Lie og Nina Marita Lundsveen
Befaringsdato:	28.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Asfalterte parkeringsplasser, veier og gangstier på lett skrående tomt. Plenarealer og beplantning med trær og busker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter og grunnmur antatt oppført i betong. Etasjeskiller, og vegger mellom boliger i betong. Yttervegger antatt oppført i betongelementer med singel i overflater. Vinduer og balkongdører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang med heis, leiligheten ligger i 4.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand hvor rom og bygningsdeler er av varierende alder. Badet er fornyet i senere tid, men har noen ufagmessige detaljer. For øvrig eldre innredninger og overflater, med normal alder- og bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarsler til sentral brannvarsling og batteridreven varsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert i boden.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ/GANG: tapet/panel, malt betong, laminat
BAD: våtromsplater, malt betong, belegg
STUE: tapet, malt betong, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, malt betong laminat
2 SOVEROM: tapet, malt betong, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og det er mottatt begrenset med opplysninger om boligens historikk og eventuelle tiltak.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

8516 kr. i april 2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 4.etg	97			10	92	5
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	97	3		10	92	8
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 4.ETG: entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

BRA-e:

U.ETG: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,44-2,49 meter.

-I tillegg til oppgitte arealer så er matbod/skap i kjeller. Denne har areal på under 1,0m²

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

Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos megler Linda Torp Skogli, Aktiv Eiendomsmegling Halden

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

05/05/2025



Jostein Mathisen

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

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Våtromsplater på vegger og malte betongelementer i taket.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning på overskap. Vegghengt høyskap

-Dusjkabinett

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning.

Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.

-Noen enkelt tette hull og spor etter kabler i himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger ca 25mm lavere enn gulv ved dør og det er fallforhold tilnærmet 1:50 i 80cm ut fra sluket samt at det ikke ble målt motfall på øvrige deler av gulv.

-Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt.

Merknader:

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

Merknader:

-Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.

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

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft.

- Innredning med profilerte fronter og glass i to overfronter.
- Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert stekeovn og platetopp
- Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Kjøkken fremstår funksjonelt, men benkeplate har noe svelling og avskalling. Enkelte fronter er skjeve. Typiske symptomer på alder- og bruksslitasje.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

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

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.

Merknader:

- Stedvis løs tapet ved skjøter og ujevnheter på vegger. Noen synlige ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv.
- I boden er det enkelte skader på vegger. Dette kommer som oftest som følge av normal bruk av en bod.

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

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

Merknader:

- Det er tegn til at deler av beslag under balkongdør på soverom ikke er helt inne i spor i terskel og dette anbefales utbedret.

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

Utgang fra stue og soverom til balkonger som begge er på 5m² og som er overbygget. Det ligger treheller over betonggulv. Rekkverk er forskriftsmessig utformet. Treheller begrenser mulighet for kontroll av avrenning.

Merknader:

- Flere treheller på gulvet er løse og enkelte er skadet. Disse vil også begrense avrenning av vann på under gulv og det anbefales å fjerne disse.
- Rekkverk og øvrige andre overflater har punktvis avflassing som følge av vær- og aldersslitasje og trenger vedlikehold.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Dels utenpåliggende og dels skjulte kobberrør av varierende alder. Det går plastrør (rør-i-rør til kjøkken). Avløpsrør av plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
 -Stoppekraner til badet er plassert under innredning og fungerer ved test på befaring.

Merknader:

-Rør-i-rør til badet ligger ikke i komplett system og det er ukjent hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Manglende endetetting ved tilkobling på kjøkken gjør at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i skapet og føre til fuktskader.
 -Det er ukjent hvor hovedstoppekran til leiligheten er plassert. Denne bør være merket og lett tilgjengelig for å kunne stegne av vann hurtig ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for arbeider på anlegget.
 -Det ble påvist mangelfull festing av enkelte vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenføyninger og tilkoblinger og føre til lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann, antatt fra felles anlegg/bereder.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var rengjort i
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

-Normal løsning for ventilasjon ut i fra boligens alder
 -Ok trekk ved test med papirark på avtrekksventiler.

Merknader:

-Ventiler i vinduskarmer for tilførsel av friskluft er stengt på befaring. Siden boligen har kontinuerlig mekanisk avtrekk så fører dette til undertrykk. Det er viktig å åpne friskluftventiler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2007
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1982
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.

Automatsikringer på felles tavle i gangen. Hovedsikringer er skrusikringer. 6 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.februar 2007
 -Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklete undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet viser ikke denne leiligheten og kontroll av at planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse kunne ikke utføres.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokken fra 1982. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Noen enkelt tette hull og spor etter kabler i himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkken fremstår funksjonelt, men benkeplate har noe svelling og avskalling. Enkelte fronter er skjeve. Typiske symptomer på alder- og bruksslitasje.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3.1 Andre rom

- Stedvis løs tapet ved skjøter og ujevnheter på vegger. Noen synlige ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv.
- I boden er det enkelte skader på vegger. Dette kommer som oftest som følge av normal bruk av en bod.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Flere treheller på gulvet er løse og enkelte er skadet. Disse vil også begrense avrenning av vann på under gulv og det anbefales å fjerne disse.
- Rekkverk og øvrige andre overflater har punktvis avflassing som følge av vær- og aldersslitasje og trenger vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør til badet ligger ikke i komplett system og det er ukjent hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Manglende endetetting ved tilkobling på kjøkken gjør at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i skapet og føre til fuktskader.
- Det er ukjent hvor hovedstoppekran til leiligheten er plassert. Denne bør være merket og lett tilgjengelig for å kunne stegne av vann hurtig ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for arbeider på anlegget.
- Det ble påvist mangelfull festing av enkelte vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenføyninger og tilkoblinger og føre til lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250075	
Selger 1 navn	
Nina Marita Lundsveen	
Gateadresse	
Busterudgata 14	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Laila Synnøve Riikonen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kurt Roar Jensen, Lena Marie Lie og Nina Marita Lundsveen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250075

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Marita Lundsveen	d1171aa356bdccb2746d29cf 1d778dea223c2c1e	14.04.2025 07:47:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250075

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

Vedtekter

for Busterudgata Vest borettslag org nr 948 754 681 tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 10. juni 1986, .

Ikraftttredelse fra 15. august 2005 t endret den 3.12.2010.Sist endret 18.4.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Busterudgata Vest 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.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

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) I tillegg har Halden Kommune eller Halden Kommunale Pensjonskasse rett til å eie inntil 26 % av andelene.

(5) 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 oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 utvendig vedlikehold, også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. 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.

(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.

ORDENSREGLER FOR BUSTERUDGATA VEST BRL

Nye reviderte ordensregler gjeldende fra 13.06.2023. Eldre utgaver utgår.



Innledning – Alminnelige bestemmelser

Når man kjøper en bolig i et borettslag, blir man andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Borettslaget er en egen juridisk enhet med et styre, valgt av generalforsamlingen. HABO er forretningsfører og rådgiver for styret. De bestemmer ingen ting. Det er det styret, og når loven krever det, generalforsamlingen som gjør.

De som leier bolig eid av Halden kommune eller andre, må forholde seg til eier av boligen. Ellers har de som leier, med få unntak, samme rettigheter i borettslaget som de som er andelseiere.

Ordensreglene, eller Trivselsreglene som vi liker å kalle dem, har til hensikt å sikre ro, orden og trivsel i borettslaget. I ordensreglementet er det tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver bebor å vise god orden og å ta hensyn til naboer.

Beboerne, både andelseiere og leietakere, plikter å overholder ordensreglene. De er også ansvarlig for at husstanden og besøkende gjør det samme. (Se borettslovenes § 5).

Andelseier blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende. (Se borettslovenes § 5).

Tar alle hensyn til hverandre kan de fleste uoverensstemmelser avverges og borettslaget blir et trygt og godt sted å bo.

Fellesarealer, inne og ute

1. Orden

Alle må rydde opp etter seg og sine besøkende, ta ansvar for fellesanlegg og medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Privat søppel og søppelsekker/avfall skal ikke stå på fellesområder. Det vil i så tilfelle bli fjernet for eiers regning.

2. Sykler og sportsutstyr

Merkes og oppbevares pent og ryddig i sykkelbod i kjeller, eller annet egnet sted tildelt av vaktmester.

3. Merking av dører m.m.

Alle må ha navneskilt på postkasse, leilighetsdør og ringeklokken ute. Det er styret ved vaktmester som ordner med navneskilt. Merkingen skjer ved overtakelse av leiligheten. Skjer det endringer etter innflytting, gi beskjed til styret på E-post bustvest@halden.net eller med skriv i styrets postkasse som henger rett ovenfor heisen i nr. 10.

Ny merking gjøres av vaktmester på samme måte som ved innflytting.

4. Postkassenøkler

Mister man nøkkel, må beboer betale for ny. Styret har ingen universalnøkkel verken til postkasser eller leilighetsdører.

5. Trappeganger og korridorer

Er rømningsveier og må holdes frie for alle typer gjenstander. Også hjelpemidler så som rullatorer og rullestoler. Dette gjelder ikke minst med tanke på ambulanse og redning ved en eventuell nød-situasjon. Balkongen skal ikke være lagringsplass for annet enn utemøbler.

6. Mating av fugler og dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets tomt. Matrester trekker til seg rotter og andre skadedyr.

7. Fellesarealer

Alle områder utenfor leilighetsdørene er borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, private dørskilt, bilder, blomster eller lignende i fellesarealene. Alle private eiendeler skal innenfor entredøra! **Gjelder også dørmatter.**

8. Sikkerhet

Ytterdører skal alltid holdes låst/lukket. Når du slipper inn personer som ringer på via dørtelefon, husk at du har ansvaret for disse og hva de eventuelt har i oppgangen å gjøre.

Borettslaget ligger midt i byens sentrum. Vær varsom med å slippe inn personer du ikke kjenner.

9. Bruk av boligen

Andelseier/beboer, skal behandle boligen og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at egen adferd og andre som får adgang til boligen/området ikke volder ubehag eller ulempe for andre beboere.

Beboer skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden.
- At bare vifte med kull eller plasmafilter benyttes i kjøkkenventilatoren.
- At ventiler i vinduer ikke dekkes til. De må være åpne for at ventilasjon i leiligheten skal fungere optimalt. Stenges ventiler fungerer ventilasjonen og kjøkkenvifte dårlig. De fleste har ekstra lufteventil på kjøkkenet som bør åpnes under matlaging. Ventilen stenges automatisk etter en viss tid.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre eller andre småkryp i leiligheten. Eier av boligen dekker alle kostnader også egenandelen dersom skaden er en forsikringssak.
- At ved fraflytting skal modem, dekoder, T-WeBox (utstyr for TV og internett), slukkeutstyr og parkeringskort ligge igjen i leiligheten. Dette er løsøre som tilhører leiligheten og overtas av neste beboer.

10. Ro i huset

Man bor tett og det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn. Husk at naboer ikke ønsker å måtte lytte til andres TV/musikk, hverken på dag eller natt.

«Alminnelig natthero» er mellom kl. 23:00 og 06:00.

Hamring, banking, ikke tillatt hverdager etter kl. 21:00 og helligdager før kl. 12:00 og etter kl. 18:00.

Skal du ha selskap, si ifra til naboene på forhånd og vis hensyn.

11. Dyrehold

Er ikke tillatt, men kan godkjennes av styret etter begrunnet skriftlig søknad. **Dyr må ikke anskaffes før godkjenning foreligger.** Avslag må respekteres.

12. Vaktmester, søppel, renhold og avfallshåndtering

- **Renhold** av fellesarealer utføres av ansatt renholder normalt en gang pr uke.
- **Vaktmestertjenester** på borettslagets fellesområder, inne og ute, utføres av Proserve AS.
- **Avfall/søppelhåndtering:** Borettslaget har delvis nedgravde avfallsdunker ute.
Dunk for papp- og papir. Pappen må brettes og aviser kastes uten plastomslag.
Dunk for Glass- og metall. Alle flasker, glass og metall lokk. Ikke porselen eller keramikk.
Dunk for restavfall. Matavfall legges i restavfall i egen lukket grønn pose.
 Annet restavfall legges i avfallsposer som lukkes før de kastes. Plast kastes løst i dunken for restavfall.
Til deponi. Batterier, elektrisk avfall, maling og annet spesialavfall må leveres på et deponi.
Rokke avfallsplass. Alt annet som skal kastes må den enkelte selv få fraktet til Rokke.
- **Avfall, søppel, hensatte gjenstander i fellesrom/boder, i bodgangen eller andre steder på eiendommen som ikke er øremerket beboere, vil bli fjernet for eiers regning.**
- **Halden kommunes regler for avfallshåndtering.** Oversikt finnes på kommunens hjemmeside/renovasjon. Som innbygger plikter man å sette seg inn i reglene.

13. Balkonger, grilling, tørking/lufting av tøy o.a.

Balkongen er en del av bygningens fasade. Bygningsdeler er borettslagets eiendom. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av balkongens gulv og å sørge for at sluk er åpne. Borettslaget har ansvaret for rekkverk, vegger og tak. Av hensyn til helheten, er det ikke tillatt å forandre farge på vegger eller tak.

- **Grill.** Kun elektrisk grill er tillatt.
- **Tørking og lufting av tøy.** Borettslaget har anvist to tørkeplasser ute. Tøy på tørkeplass skal ikke henge ute lørdager etter kl. 18:00 eller på søn-/helligdager.
Tørking/lufting av tøy på balkongen er kun tillatt fra under rekkverkets brystningshøyde.
- **Risting av tøy, banking av tepper** må skje på gårdsplassen.. Ikke fra balkong eller vinduer.
- **Varmepumper o.l.** Det er ikke tillatt med varmepumper, verken på balkongen eller andre steder på bygningene. Det er heller ikke tillatt med parabol, andre antenner eller annet montert utstyr som skrus opp og er synlig over balkongens rekkverk.
- **Due og solskjerming på balkongen.** All skjerming er søknadspliktig til styret. Det må søkes og svar foreligge før tiltaket iverksettes. Får man nei på søknaden må det respekteres.
- Det er kun tillatt med **Zip Screen** som skjerming på balkongen.
Se vedlegg for type og leverandør samt kontaktperson i styret.
- **Skjerming der det ikke er takoverbygg.** De øverste etasjene kan dessverre ikke ha Screens da det ikke finnes festemuligheter. Toppetasjer kun markise.
- **Markiser.** Type/farge må være lik som de som finnes fra før. Oppsett må gjøres forskriftsmessig.
Diverse andre tiltak for dueplager og solskjerming aksepteres ikke og må fjernes.
- **Vinduer og balkongdører utvendig er i aluminium.** Vinduenes innramming skal kun rengjøres med mildt såpevann, aldri behandles. Det samme gjelder balkongdører og malt treverk.
- **NB Det er ikke lov å skru eller bore i vinduer og dører.**
- Vinduer mot Arbeidergata har innebygd solskjerming, vinduer mot Busterudgata har støydemper.
- **Blomsterkasser** må plasseres innenfor rekkverket på balkongen, aldri på utsiden av rekkverket. Gjelder alle etasjer, også 1.etg.

14. Boder

Det finnes en bod i hver leilighet som inngår i leilighetens boareal. I tillegg er det en eller to boder, i kjeller. Disse er plassert i nr 12 og 14. Alle boder er merket med leilighetsnummer. Det er beboers ansvar å holde egen bod forsvarlig låst. Lys må slukkes og inngangsdør til bodene må låses når boden forlates. I følge brannforskriftene er oppbevaring av propanapparater eller beholdere med brennbar gass strengt forbudt. Korridorene foran bodene er fellesareal som skal ha fri ferdsel og kan ikke benyttes til oppbevaring.

15. Biler og parkering

- **P-Plasser.** Borettslaget har færre P-plasser enn det er leiligheter. Borettslagets P-plasser er kun for beboere og deres besøkende. Det er ikke lov å parkere utenfor oppmerkede plasser.
- **Utrykningskjøretøy.** Av hensyn til utrykningskjøretøy, er det ikke tillatt å parkere i oppkjørslene foran inngangene. Ved inn og utflytting, parker slik at bilen kan flyttes på kort varsel. Gjelder både mot Busterudgata og Arbeidergata. Vis hensyn og overhold reglene!
- **Parkeringsskilt i frontruta.** Alle beboere med bil skal ha ett P-skilt som beboer. Har leilighetens beboer(e) flere enn en bil, må bil nr. 2 parkere utenfor borettslaget.
- **Gjesteskilt.** Alle, også de som ikke har bil, skal ha et P-skilt for gjester. Hvis flere besøkende med bil, kan kun en av bilene benytte gjesteskiltet.
- **Flere gjester med bil.** Øvrige gjester må parkere utenfor borettslaget, selv om det er ledige plasser på borettslagets tomt.
- **Vask av bil** og utstyr, så som dekk, felger og matter, på borettslagets eiendom er ikke tillatt.
- **Det er 9 garasjeplasser.** Garasjen skal kun benyttes til motorisert kjøretøy. For å ha rett til garasje må man eie og kjøre bil. Andelseiere kommer før leietakere i køen. Slutter man å kjøre bil, må garasjen sies opp umiddelbart.
- De som har garasje, **må** parkere i garasjen.
- **HC – plasser.** Det finnes et antall HC-plasser som det må søkes om. Den som søker må kunne fremlegge gyldig HC bevis utstedt av kommunen.
- **På gårdsplassen** kun kort stans for av-/pålessing.
- **Vedlagt ligger utfyllende parkerings-/garasjeregler.**

16. Branninstruks og slukkeutstyr

Borettslaget har seriekoblet brannvarslingsanlegg. Hver leilighet er utstyrt med minst en detektor og ett 6 kg stort pulverapparat. Røykvarsleren skal ikke røres. Alt brannvarslingsutstyr tilhører leiligheten/borettslaget og skal ikke fjernes.

Styret har utarbeidet branninstruks som alle beboere har fått utdelt. Branninstruksen henger lett synlig i hver etasje i alle oppganger. Sett deg inn i instruksjonen så du vet, hvordan du skal forholde deg hvis brannalarm går.

17. Med enkle ord – Vis hensyn til hverandre og alle vil oppleve trivsel og glede ved å bo nett-opp her! Har du noe å klage på eller det er andre ting du vil ta opp med styret, send alltid det du har på hjertet skriftlig til styret. Kun skriftlige klager blir styrebehandlet!

Legg skrivet i styrets postkasse, eller bruk E-post. **Adressen er:** bustvest@halden.net.

Årsmelding for 2024 Busterudgata Vest borettslag

Om Borettslaget:

Formål: Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag, HABO.

Andeler og beliggenhet. Borettslaget består av 96 enheter, og har beliggenhet i Halden kommune.

Bygningsforsikring. Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder: Eli Kristin Andreassen, Augustaborgveien 38 på valg 2026

Styremedlem: Eva-Lill Strøm, Busterudgata 14 på valg 2025

Styremedlem: Solveig Brække, Busterudgata 12 på valg 2025

Styremedlem/nestleder: Terje Vidar Høvik, Busterudgata 12 på valg 2026

Varamedlem: Jens Olav Egeland, Busterudgata 12 på valg 2025

Forretningsførsel og revisjon:

Halden Boligbyggelag org nr. 935 892 910, er forretningsfører.

BDO AS, Storgata 18, 1776 Halden org nr. 993 606 650, er revisor.

Møtevirksomhet med mer:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamlinger hvorav en ekstraordinære.

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg til styremøter har det vært avholdt prosjektmøter sammen med HABO ang. ombygging, tilbudsinnhenting og fremdrift i Busterudgata 10s underetasje og første etasje. Siste møte ble avholdt 12.12.

Sosiale tilstelninger. Styret har fortsatt den mangeårige tradisjonen med hyggemøte for beboerne i desember, med bespisning og underholdning av Country Comfort. Et hyggelig avbrekk i mørketiden med rundt 50 til stede. Årets arrangement var meget vellykket. Alle så ut til å storkose seg med god mat, kaker, kaffe og allsang.

Nye beboere. I løpet av 2024 er det kun omsatt 2 andeler og godkjent 2 bruksoverlatinger. Dette er betydelig mindre enn et normalår med 5 til 10 ut og innflytninger.

Vaktmester: Borettslaget har avtale med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester. I tillegg til vaktmesteravtale har Proserve avtale om snømåking og strøing. Altså to separate avtaler uavhengig av hverandre.

Renholder: Borettslaget har ansatt renholder i ca. 20 % stilling.

Faste serviceavtaler.

- **Elisenberg Elektro AS**, brannvarslingsanlegget, årlig.
- **VVS Installatøren AS**, varmepumpe, årlig.
- **Proserve AS**, slukkeutstyr, slanger og pulverapparat, årlig.
- **Schindler AS**, heis og heis alarm, to besøk i året, pluss overvåking via nett.
- **Anticimex AS**, skadedyr, årlig.
- **O. Hansen Eftf. AS**, interkontroll EI-anlegg fellesarealer, hvert tredje år.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Årshjul. Året startet med at styret lager årsmelding og gjennomgår og godkjenner årsregnskapet for 2023 samt varsler og forbereder generalforsamling. Halvårsregnskapet som er utarbeidet av HABO behandles i august/september. Styret legger planer for kommende år og de neste fire årene. Langtidsplanen revideres. Nye planer og reviderte planer meddeles HABO.

I oktober/november behandles og vedtas budsjett for neste år med langtidsbudsjett de fire neste årene. Med bakgrunn i vedtatt budsjett, varsles andelseierne innen 01.12. om endringer i felleskostnader og tilleggstjenester for neste år.

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

Samtidig med at kommunen fortsatt graving i Busterudgata med nye vann og avløpsledninger for deretter å fylle igjen og legge ny asfalt og stenlegge fortau med mer, ble borettslagets uteområder oppgradert. Oppgraderingen besto i ny kantstein i granitt, påfyll av jord og nye plener, reasfaltert foran alle inngangspartiene, ny hekk, langs gjerdet mot Busterudgata ved parkeringen øverst ved nr. 14, samt at deler av parkeringsplassen ble reasfaltert. Alle parkeringsplasser ble merket på nytt. Der det tidligere var 4 HC plasser er det nå 3. HC-plasser skal være både bredere og lengre enn vanlige P-Plasser. For å få til det, måtte en plass bort. Siden ikke hele plassen ble reasfaltert i år, må det følges opp og gjøres når behovet melder seg.

Ladeanlegg. Borettslaget ferdigstilte ladeanlegget ved nr. 14 med 7 ladestolper og 13 ladeuttak for borettslagets beboere. Påbegynt i 2023. Foreløpig er kun et ladepunkt i bruk. Øvrige plasser benyttes som P-plasser. Etter hvert som flere beboere får El-bil, vil plassene bli øremerket El-biler. Beboere med El-bil søker styret og får fast P-plass ved "sin stolpe". Beboere med El-bil og ønske om lademuligheter hjemme, må betale for parkering i tillegg til strømmen de bruker for å lade bilen.

Garasjeanlegget måtte vedlikeholdes. Yttertak, gammel papp fjernet og ny papp lagt på samt nye takrenner og nedløp, i tillegg ble skadet kledning byttet ut. Skadet bakvegg, reparert, før kledning og porter, ble vasket og deretter malt med to strøk maling.

Redskapsboden midt på plassen, ble vasket. Boddør ved siden av porten er ny. Taket må legges om i løpet av et par år.

Ventilasjon. Det er 6 år siden ventilasjonskanalene fra leilighetene ble rensset. Etter en befaring i noen tilfeldige leiligheter, viste det seg at det var behov for ny runde med rensing. Det ble gjort og alle leiligheter hadde besøk og ble rensset. De som hadde feil kjøkkenventilator, eller dårlig ventilator, ble gjort oppmerksom på det. Noen ordnet med ny selv, andre lot Aktiv Ventilasjon, som hadde jobben med å rense, bytte for seg. Alle leiligheter har nå godkjente kjøkkenventilatorer. Bytte ble utført for beboers regning. Rene kanaler er viktig for innneklima. Neste rens står på vedlikeholdsplan om 4 til 5 år.

Annet ute. Dører ut mot Busterudgata fra kjellere i nr. 12 og 14 er rengjort og lakkert. Alt av sort smijernsrekkverk rettet opp og lakkert, bortsett fra rekkverket ved nr. 10.

Omgjøring av Busterudgata 10 har selvsagt vært et tema som har tatt mye tid hele året. Fram til sommeren var fokus på utforming av avtaledokument med HABO Prosjekt AS om 1.etasje og utarbeidelse av søknad til Skatteetaten. Styret ønsket en bindende forhåndsuttalelse for å avklare muligheten for skattefritak på gevinst ved salg av de planlagte andelene. Den mottok borettslaget tidlig på høsten. Da var det å jobbe videre med å innhente tilbud på rive og rehabilitere. Tilbudene forelå rundt 1. desember. Ved årsskifte var det to tilbydere tilbake.

Saker under arbeid og planlegging:

Busterudgata 10. Fortsette arbeidet for å komme i gang med omgjøring av underetasjen. Ferdigstillelse avhenger av når arbeidene kan starte. Det igjen avhenger av hvor raskt det er mulig selge to til tre av seks leiligheter i 1. etasje. Før arbeidene kan starte, må kontrakt med valgt entreprenør utarbeides og signeres.

Almenbelysning i fellesareal. Flere lamper har sluknet. Skal byttes i 2025.

Låssystem på fellesdører. Det har stått på planen en stund nå. Må byttes seinest ved bygging av de nye leilighetene.

Yttertak på blokkene. Må legge om. Er på planen i løpet av 3 - 6 år. Styret har tenkt på muligheten for solenergi. Takets konstruksjon er perfekt. Her gjelder det å følge med da det skjer veldig mye på området, særlig rundt skatter og avgifter. Mye er usikkert. Solenergi må utredes.

Utomhus tomte på vestsiden, Arbeidergata. Flytte gjerdet helt ut til fortauet slik at alle P-plasser i borettslaget, kommer innenfor gjerdet. Oppgradere P-plass, reasfaltering, utvide og fornye rampe ved inngang etc. Alt dette planlegges når kommunen skal grave og legge nye rør i gata. Når vet vi ingen ting om.

Større vedlikehold og oppgraderinger av betydning de siste årene:

2018:

- Alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget ble byttet. Mot Busterudgata med lyddemping. Mot Arbeidergata, glass med UV-beskyttelse for å holde varmen ute.
- Fellesareal pusset opp med nye fliser eller gulvbelegg.
- Veggflater malt i lyse moderne farger.
- Byttet postkasser.
- Nye overbygg over inngangsdørene.
- Nytt callinganlegg.
- All søppel ble flyttet ut i delvis nedgravde tanker.
- Alle innvendig søppelsjakter ble stengt. Arbeidene ferdigstilt 2019

2019:

- Rekkverkene i trappegangene malt.
- Gulvet i bunn av trappa mellom nr. 10 og 12 flislagt med samme fliser som inngangspartiene
- Tettet alle innkast for avfall i korridorene i hver etasje. Løkk limt og skrudd igjen.
- Murt igjen søppelsjaktene ved utløpet i kjeller.

2020/2021: Arbeidene påbegynt i 2020, ferdigstilt i 2021.

- Bytte av vannrør for varmt og kaldt vann.
- Byttet VV tanker.
- Satt inn varmepumpe for oppvarming av varmt vann.
- Oppgradert ventilasjon tilhørende leilighetene.
- Skiftet all himling i fellesareal, ganger og korridorer.
- Montert vannmåler for avlesing av vannforbruket i borettslaget.

2022:

- **Vedlikehold.** Byttet ut heiser fra byggeår med to nye. Den første i nr. 10 ble satt idrift i juni. Den andre i nr. 12/14 i desember.
- **Påkost/nyinvestering.** Oppgradert og installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle tre blokker, leiligheter og fellesareal.

2023:

- **Vedlikehold mot Busterudgata.** Samtidig med at kommunen la ned nye vannrør, var det nødvendig å vedlikeholde borettslagets tomt. Arbeidene ferdigstilt i 2024.
- Ny kantstein mot fortau i hele Busterudgata
- Byttet strekkjerde ved nr 10 og øverst ved parkeringen ved nr 14
- **Påkost** startet arbeidene med ladeanlegg for beboerne med El-bil ved parkeringen mot Busterudgata ved nr 14. 13 ladepunkter ferdigstilt i 2024.

Økonomi og likviditet, disponible midler.

Økonomi, årsresultat.

Borettslaget skal som en tommelfingerregel minst ha et overskudd som dekker avdrag på lån. Når borettslaget går med underskudd, betyr det at det brukes av oppsparte midler eller at borettslaget har tatt opp langsiktig lån for å finansiere underskuddet. Årets resultat viser et underskudd på kr 613 192. Underskuddet dekkes av oppsparte disponible midler.

Avvik regnskap og budsjett. Budsjettet la opp til et overskudd pr kr 115 500. Tallene viser at det ble et underskudd på kr 613 192. Negative større avvik ligger i postene periodisk vedlikehold og kommunale avgifter.

Disponible midler. Disponible midler er de midlene borettslag har til rådighet. Disponible midler må stå i forhold til aktiviteten i borettslaget. Årets endring viser, etter at påkostninger og avdrag på lån er betalt, at disponible midler har gått ned med kr 1 445 855.

Borettslaget hadde pr 31.12. kr 1 590 568 disponibelt som i snitt tilsvarer kr 16 568 pr andel.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		5 804 520	5 862 000	5 047 894	6 392 300
Leieinntekter eldresenteret		0	0	55 544	0
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		84 098	85 400	79 680	90 600
Inntekt kabel-TV		541 440	541 000	494 700	576 000
Andre leieinntekter		8 400	0	5 250	0
Varmt vann, brensel og strøminnt.		460 800	465 600	407 400	495 400
Varmt vann-brensel eldresenteret		0	0	13 900	0
Sum inntekter		6 899 258	6 954 000	6 104 368	7 554 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	179 527	172 000	165 372	175 700
Styrehonorar	2	236 000	230 000	215 000	187 200
Avskrivninger	9	166 527	151 000	150 479	178 500
Energi, strøm, olje, gass		479 138	570 000	532 034	530 000
Eiendomsskatt		227 127	238 900	207 784	230 000
Renhold byrå		22 500	0	0	30 000
Inventar		17 824	10 000	20 356	20 000
Vedlikehold	4	437 102	400 000	290 573	450 000
Heiskostnader		101 563	50 000	60 187	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		51 358	50 000	49 866	52 000
Vaktmestertjenester		390 537	530 000	402 588	500 000
Periodisk vedlikehold	5	1 163 364	517 000	248 948	400 000
Revisjonshonorar	3	20 642	17 000	12 919	18 000
Forretningsførerhonorar		297 048	297 700	280 236	309 600
Andre tjenester		0	25 000	7 519	15 000
Kontorrekvi, telefon, porto		33 043	20 000	16 171	20 000
TV bredbånd		563 435	547 000	519 202	586 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		20 181	20 200	20 181	20 200
Forsikring		310 570	319 000	272 900	342 000
Kurs		0	5 000	7 440	5 000
Kommunale avgifter		1 264 672	1 000 000	668 604	1 233 000
Bankgebyrer		5 502	4 500	4 694	5 000
Andre kostnader	6	31 791	10 000	26 685	20 000
Sum driftskostnader		6 019 453	5 184 300	4 179 736	5 427 200
Driftsresultat		879 805	1 769 700	1 924 632	2 127 100
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		28 583	0	25 543	0
Renteinntekter		90 975	25 800	111 903	51 200
Rentekostnad		1 612 554	1 680 000	1 339 860	1 600 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 492 997	-1 654 200	-1 202 414	-1 548 800
Årsresultat		-613 192	115 500	722 218	578 300
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-613 192	0	722 218	0
Sum disponering		-613 192	0	722 218	0

Busterudgata Vest borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	1 225 463	1 225 463
Bygninger	8	35 767 650	35 767 650
Igang satt, ikke ferdigstilt	8	1 373 115	1 339 756
Jordvarme og varmepumpe	9	1 134 761	1 203 535
Miljøstasjon	8	362 622	362 622
Garasjer	8	308 603	308 603
Ladestasjon	9	180 198	0
Andre driftsmidler	9	873 769	896 142
Sum varige driftsmidler		41 226 181	41 103 770
Sum anleggsmidler		41 226 181	41 103 770
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		70 278	0
Kundefordringer		31 426	2 450
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		142 750	468 142
Sum fordringer		244 454	470 592
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	10	7 100	5 234
Innestående på driftskonto		1 638 632	3 077 622
Sum bankinnskudd og kontanter		1 645 732	3 082 856
Sum omløpsmidler		1 890 186	3 553 447
SUM EIENDELER		43 116 367	44 657 218

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 555 085	3 168 277
Sum opptjent egenkapital		2 555 085	3 168 277
Sum egenkapital		2 564 685	3 177 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	27 875 119	28 462 197
Borettsinnskudd	12	12 376 945	12 500 020
Sum langsiktig gjeld		40 252 064	40 962 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		70	0
Leverandørgjeld		8 637	487 015
Skyldig off. myndigheter		11 812	9 426
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 004	12 005
Annen kortsiktig gjeld		266 096	8 577
Sum kortsiktig gjeld		299 618	517 024
Sum gjeld		40 551 682	41 479 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 116 367	44 657 218
Pantestillelser		39 809 593	39 845 007

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	3 036 424	4 127 224
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-613 192	722 218
Tilbakeført avskrivninger	166 527	150 479
Påkostninger	-412 013	-1 336 256
Avdrag lån	-587 078	-627 241
Endringer i andre langsiktige poster	-100	0
B. Årets endringer disponible midler	-1 445 855	-1 090 800
C. Disponible midler UB	1 590 568	3 036 424
Omløpsmidler	1 890 186	3 553 447
Kortsiktig gjeld	299 618	517 024
Disponible midler	1 590 568	3 036 424

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn renholder	121 371	113 625
Arbeidsgiveravgift	51 059	45 164
Pensjonspremie	4 748	4 433
Gaver - oppmerksomheter	2 000	1 815
Yrkesskadeforsikring	350	335
Sum	179 527	165 372

Ved årsskiftet var det én ansatt renholder som utgjør 0,2 årsverk.

Arbeidsgiveravgift refererer seg til lønn ansatte, samt styrehonorar.

Borettslaget har ansatte som kommer inn under lov om foretakspensjon.

Det er tegnet avtale med Storebrand om obligatorisk tjenestepensjon som oppfyller kravene i loven

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	236 000	215 000
Sum	236 000	215 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	13 142	12 919
Honorar rådgivning revisjon	7 500	0
Sum	20 642	12 919

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	118 815	282 140
Reparasjon og vedlikehold uteområde	135 995	8 434
Reparasjon og vedlikehold garasjer	182 292	0
Sum	437 102	290 573

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 163 364	248 948
Sum	1 163 364	248 948

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:

Uteområder og parkering mot Busterudgata;

Ny kantsten, nye plener, ny beplantning, reasfaltert

inngangspartiene samt deler av parkeringsplassen kr 936 913

Oppgradert almenbelysningen til led i kjellerboden i nr 12 og 14 kr 124 562

Rens av ventilasjonsanlegget, kanaler og vifter kr 101 888

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
Annet driftsmateriale	8 456	0
Snitter julesamling, kaffe vaktmester, møter osv	0	8 897
Gen forsaml, beboermøter, leie lokaler, servering	14 798	6 192
Andre kostnader	8 538	11 596
Sum	31 791	26 685

Note 7 - Tomt

	Tomt	P-plasser ved nr 10	Grensejustering nabotomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	965 000	248 563	11 900
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	965 000	248 563	11 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	965 000	248 563	11 900
Anskaffelsesår :	1980	2015	2022
Antatt levetid i år :			

Note 8 - Bygninger

	Kostpris bygning	Påkost bygning	Påkost bygning	Garasje	Påkost garasje	Rekkverk på tak nr 14
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Anskaffelsesår :	1980	1984	1985	1985	1987	2017
Antatt levetid i år :						

	Miljøstasjon	Jordvarme og varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	362 622	1 375 468
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	362 622	1 375 468
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	240 707
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	362 622	1 134 761
Årets avskrivninger :	0	68 773
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :		20

Igangsatt, ikke ferdigstilt

Kjøp av leil 97 kr: 1 100 622

Sletting av innskudd tilhørende leilighet 97 kr: -123 075,-

Diverse prosjektarbeid, arkitekt, advokatbistand med mer kr: 395 568

Totalt kr 1 373 115,-

Note 9 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin	Kombivaskemas	Duesikring	Flettverksgjerde	Brannvarslingsa	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 990	37 500	111 203	32 250	870 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	196 580
Årets avgang :	0	37 500	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 990	0	111 203	32 250	870 500	196 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 491	37 500	71 487	12 900	116 067	16 382
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 499	0	39 716	19 350	754 433	180 198
Årets avskrivninger :	2 999	0	15 886	3 225	58 033	16 382
Anskaffelsesår :	2017	2013	2020	2020	2022	2024
Antatt levetid i år :	8	10	7	10	15	8

Gulvvaskemask

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	58 999
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 229
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 770
Årets avskrivninger :	1 229
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	8

Note 10 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	7 100	5 234
Sum	7 100	5 234

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab, vedlikehold 2018 til og med 2022	Sak Eldresenteret Halden Kommune
Lånenummer:	16364833702	16364802556
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051	31.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000	2 900 000
Lånesaldo 01.01:	25 959 770	2 502 427
Avdrag i perioden:	396 593	190 485
Lånesaldo 31.12:	25 563 177	2 311 942

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 376 945	12 500 020
Sum	12 376 945	12 500 020

Sletting av innskudd tilhørende leil nr 97 kr 123 175

Resultat og balanse med noter for Busterudgata Vest borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Busterudgata Vest borettslag

Styreleder	Eli Kristin Andreassen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Solveig Brække (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Eva-Lill Strøm (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Terje Vidar Høvik (sign.)	28.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Busterudgata Vest Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Busterudgata Vest Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECSY5-21D31-18C11-LB10C-31AU0-NEUP4

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 11:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECSY5-21D31-18C11-LB10C-31AU0-NEUP4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Busterudgata Vest borettslag fredag 21.03.2025 kl. 17:00 - Møtelokale i borettslaget, tidl kafè .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 4. mars 2025

Antall fremmøtte: 26

Antall stemmeberettigede: 24

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 26

I tillegg møtte ikke-boende styreleder Eli K. Andreassen. Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Eli K. Andreassen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Dan Glückstad

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og tas til etterretning.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar totalt til intern fordeling i styret kr : 187 200

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Eli K. Andreassen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Terje Høvik gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Solveig Brække

Styremedlem valgt for 2 år: Eva-Lill Strøm

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Jens Olav Egeland

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Solceller på tak

Fra andelseier Tore Johansen har det kommet inn forslag:

"Det er jo byttet vinduer og dører i samtlige leiligheter og det neste bør være, etter min mening, å montere solceller på takene for ytterligere å spare strøm.

Jeg vil med dette foreslå å innhente prisoverslag for solceller på takene i Busterudgata 10, 12 og 14, slik at vi kan beslutte om dette på neste års generalforsamling eller eventuelt et ekstraordinært møte".

Vedtak:

Styret gav en orientering i generalforsamlingen om solenergi og utredning.

Det stemmes ikke over forslaget. Saken tas til etterretning.

Styret kommer tilbake til saken når de har utredet muligheten for solceller eller solfangere og kost/nytte verdien i et sånt prosjekt. Tidsperspektiv 2 år.

Møte hevet: 17.55

Møteleder: Eli K. Andreassen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Dan Glückstad (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Ny andelseier, beboer generell info

Borettslaget er nylig pusset opp. Alle har fått nye vinduer og balkongdører. Her følger litt orientering rundt ting om er nytt. Nye rutiner som ikke står i trivselsreglene ennå.

Inngangsdør: Alle leilighetsdører er nye. De nye dørene har ikke systemlås. Tidligere hadde vaktmester masterkey. Det har han ikke lenger. Mange av beboerne, og eller deres pårørende, har ønsket at vaktmester skal ha tilgang til leiligheten. Da må vaktmester kontaktes slik at dere selv gir han en reservenøkkel. Nøkkelen oppbevares i nøkkelskap med kodelås.

Kikkhullet i døra må ikke byttes ut til annen type kikkhull. Hvis det gjøres, er døra ikke lenger en branddør og leverandøren sier fra seg garantien på døra.

Vinduer: Utvendig er vinduene av aluminium og det må ikke skrus eller lages hull i vinduene fra yttersiden. Glasset vaskes med mildt såpevann som f. eks. nylonvask med litt eddik. En bruksanvisning på vinduer og glass ble overlevert eier av boligen ved ferdigbefaring. Karmene er malt med vannbasert maling noe som betyr at disse kun må vaskes med mildt såpevann, ikke klor.

Videre er fellesarealene pusset opp og nytt callinganlegg installert i alle leiligheter.

Nytt avfallssystem: Alt avfall er ute i delvis nedgravde avfallsdunker. Se eget skriv om avfall og kildesortering. Det betyr at avfallslukene i korridoren er fysisk stengt.

VIKTIG at reglene for søppelhåndtering følges.

Husk; flytteavfall ikke er vanlig søppel- dette må fraktes bort for egen regning.

Merking av dører og postkasser. Det er vaktmester som ordner med bytte av navneskilt ved leilighetsdøra og postkassa. Private personlige navneskilt er ikke tillatt på fellesområdene.

Postkasse: **Står det nei takk til reklame på postkassa, og du vil ha reklame**, ta bort merket, eller be vaktmester fjerne det.

Er det ikke nei takk til reklame på P-kassen din, du vil ha det, spør vaktmester etter merke. Vaktmester setter det opp.

Bruk av fellesarealer. Det er ikke tillatt med private personlig ting i fellesarealer, ganger. Dette av hensyn til fremkommelighet og brannfare. Ref. trivselsregler som ligger vedlagt.

Nøkkel til leilighetsdøra:

Vi håper dere finner dere til rette og vil trives i Busterudgata Vest borettslag. Er noe uklart er det bare å ta kontakt med vaktmester eller undertegnede eller en av de andre styremedlemmene som bor her.

Med vennlig hilsen
På vegne av styret i Busterudgata Vest
Eli K. Andreassen
Styreleder.



Velkommen til Busterudgata Vest Borettslag!

Vedlagt her ligger dokumenter over det du som ny andelseier bør ha kunnskap om for å få en enkel hverdag i borettslaget.

- Kontaktpersoner i borettslaget styret og vaktmestere
- Generell info
- Borettslagets vedtekter
- Trivselsregler
- Parkerings og garasjeregler med diverse vedlegg
- Venteliste for leie av garasje
- Søknad leie av fast merket HC-plass
- Sjøppel og kildesortering. Hva skal hvor?
- Rutine ved skader som følge av vann
- Branninstruks

Busterudgata Vest Borettslag org nr. 947 754 681

Styret mars 2020

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/120, Busterudgata 14, 1776 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	01.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

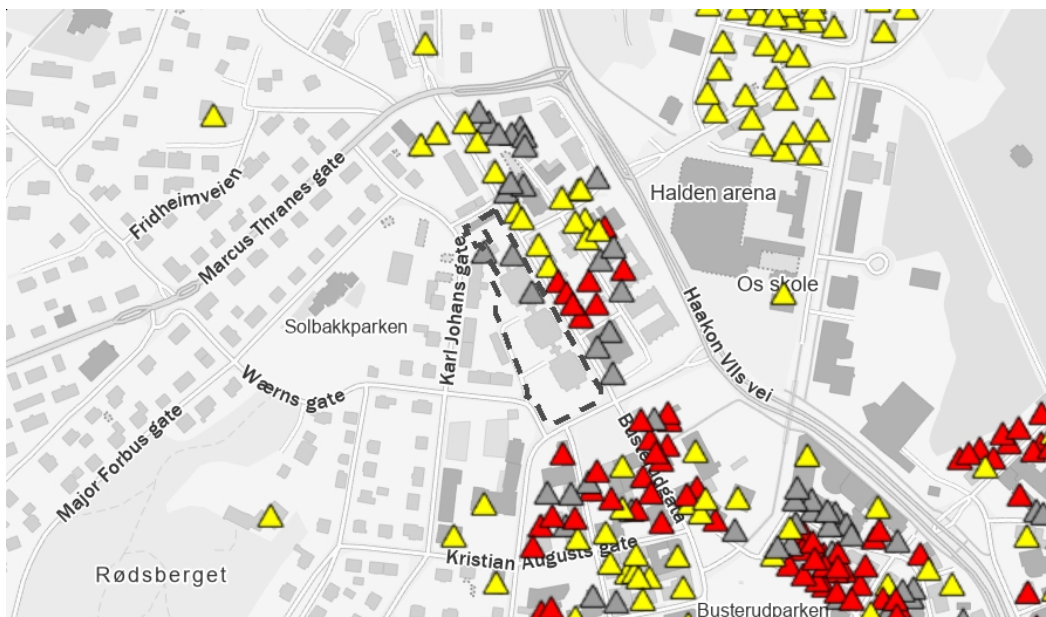
Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	130.8 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	0.25 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.04 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	31.03.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

▲ Ruin eller fjernet objekt
 ▲ Annet SEFRAK-bygg
 ▲ Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

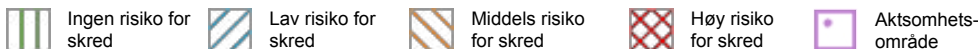
Kvikkleire

Sist sjekket: 01.04.2025

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

31.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Felles gangareal
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/120
Adresse: Busterudgata 14
Utskriftsdato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone - Flomfare

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Hovedveg - nåværende

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Busterudgata 14, 1776 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 609 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 570 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 39 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-224
Navn	Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/48/G-224.pdf
Delarealer	Delareal 27 m ² Formål Offentlig bebyggelse
	Delareal 269 m ² Formål Gangvei
	Delareal 7 313 m ² Formål Boliger Feltnavn B1

HALDEN



KOMMUNE

PLANAVDELINGEN

Telefon: Sentralbord 84 111

AE/B.

1750 Halden, den 5/7-83.

Svenskegt. 5

Halden kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERING FOR BUSTERUDGT.
KARL JOHANSKT. KRISTIAN AUGUSTS GATE.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak :

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse

Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

- Boligområder.

- Trafikkområder.

- Offentlige områder.

3. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, såfremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområde skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen, med unntak av verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

5. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning." For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

- b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, på-bygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
6. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
- a) Det skal til utvendig kledning benyttes treverk, mur eller murstein. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel, mur eller murstein.
 - b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne krum, rødfarget betongtakstein. Plater eller andre typer tekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av takstein.
 - c) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45°.
 - d) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
 - e) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på en klar måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
 - f) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

7. Områdene merket B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrader og gesimshøyder skal ikke overstige det de eksisterende

bygningene innenfor områdene allerede har, jfr. reguleringsplanen.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET BF.

8. Områdene merket BF 1. BF 2 og BF 3 skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Gesimshøyden skal ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET O.

9. Området merket O skal benyttes til offentlige kontorer og lokaler for møte-kurs- og/eller undervisningsvirksomhet, samt parkeringsplasser, lek, og ballplasser i tilknytning til dette. Gesimshøyden skal ikke overstige det eksisterende bygninger allerede har.

OMRÅDER TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET A.

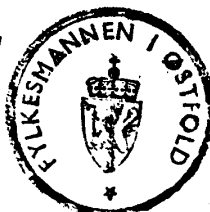
10. Området merket A skal benyttes til kirke med tilhørende kontorer og lagre. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m målt fra overkant murkrone.

TRAFIKKOMRÅDER.

11. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveier/parkering og gang/sykkelveier/fortau som er vist på planen.
12. Trafikkområder som grenser opp til spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr før områdene opparbeides. Bygningsrådet bør uttale seg til slike planer.
13. Tillatte avkjørsler fra trafikkområde til felles parkeringsplasser er markert på plankartet.

Stadfestet:

W. H. H. H.
18. juni 1984



Nabolagsprofil

Busterudgata 14 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

🚗 Snippen Halden 2 min 🚶
Linje 632, 633 0.1 km

🚆 Halden stasjon 11 min 🚶
Linje RE20 0.9 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 5 min 🚶
252 elever, 15 klasser 0.4 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 19 min 🚶
72 elever, 6 klasser 1.4 km

Låby skole (1-7 kl.) 21 min 🚶
254 elever, 13 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 3 min 🚶
338 elever, 15 klasser 0.3 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min 🚶
396 elever, 16 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min 🚶
1200 elever, 61 klasser 0.7 km

Halden vgs - avd. Risum 6 min 🚶
400 elever 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K ladere Vognmakergata 3 min 🚶

🚗 St. Josept Halden 3 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

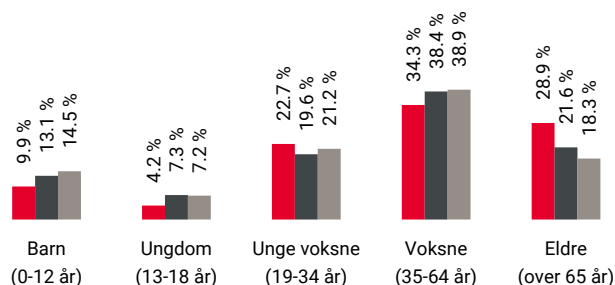
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 3 min 🚶
74 barn 0.3 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 8 min 🚶
74 barn 0.6 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...13 min 🚶
32 barn 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 1 min 🚶
PostNord 0.1 km

Meny Halden 9 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



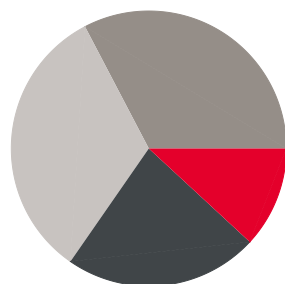
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Rødsberg ungdomsskole	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
	Os skole	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
	SKY Fitness Halden	5 min	
	Timeout Energy Club	6 min	

Boligmasse



12% enebolig
23% rekkehus
33% blokk
33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

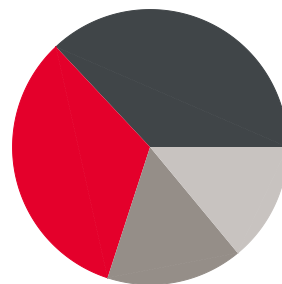
9 min



Apotek 1 Svanen Halden

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



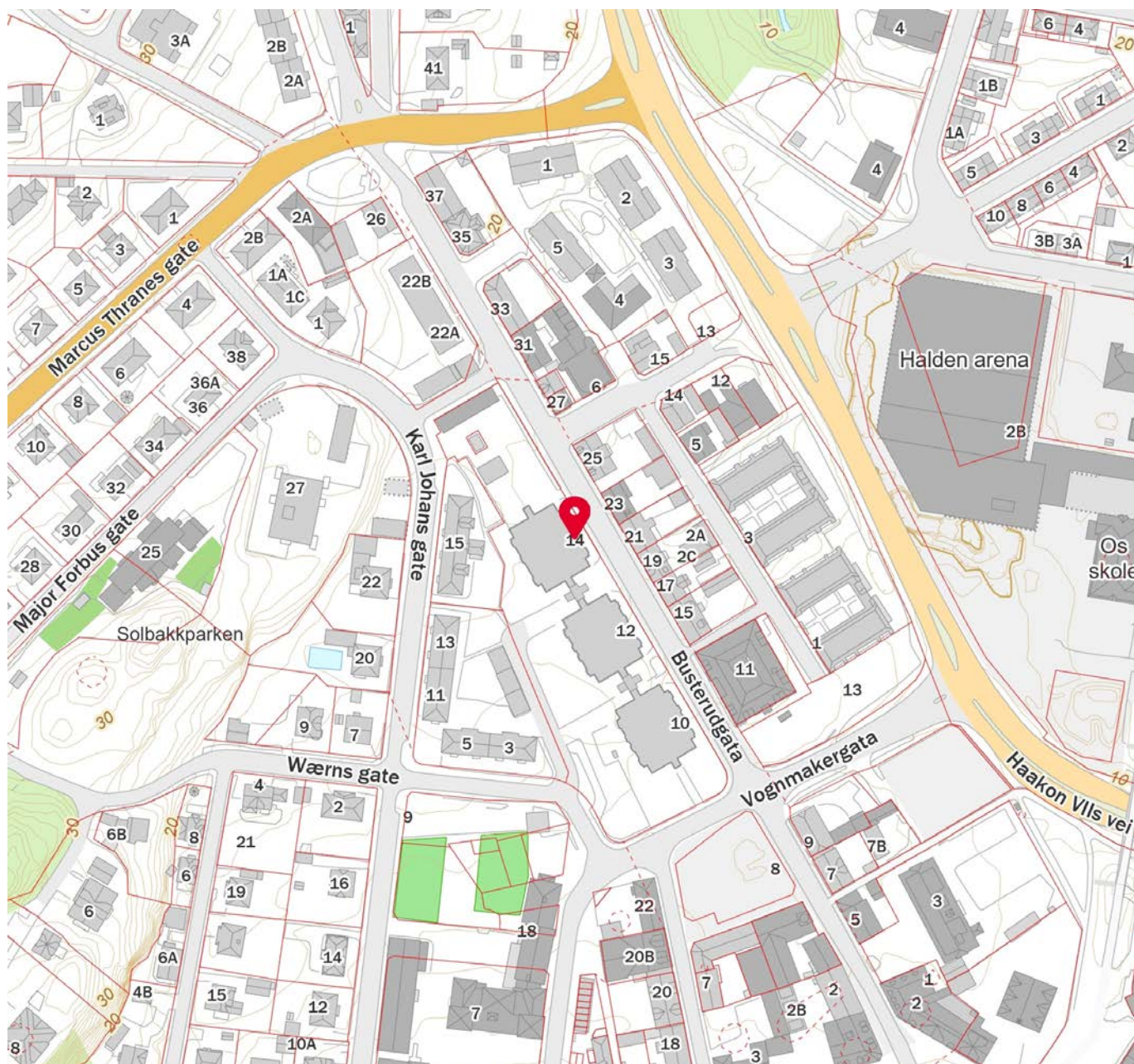
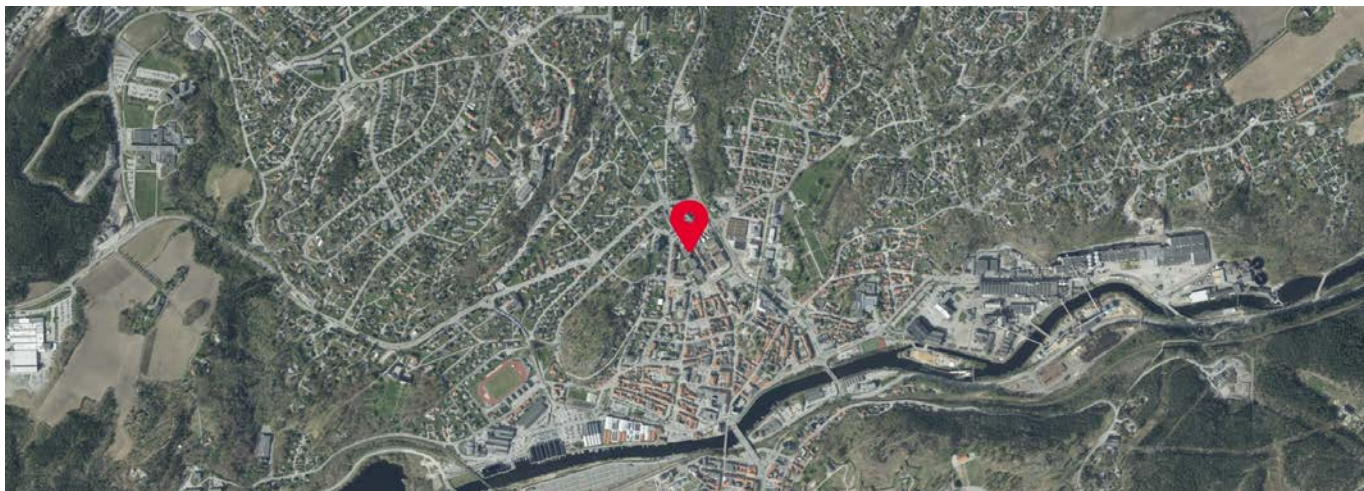
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Busterudgata 14
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre