

aktiv.



Vidars vei 15, 1781 HALDEN

Praktisk 2-roms andelsleilighet.



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 404 126,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 2 015 366,-
Felleskostn.: Kr 5 005,-
Selger: Dag Rune Ørebech

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 52/67 kvm
Tomtstr.: 14134 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 132
Andelsnr.: 61
Oppdragsnr.: 1101240092

Praktisk 2-roms andelsleilighet.

Praktisk andelsleilighet i 3. etasje. Det er en stor innglasset balkong med adkomst fra stue, denne ligger vent mot sørøst, fra vindu på kjøkken er det utsikt i retning sør.

Leiligheten inneholder entre, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, innglasset balkong og en åpen balkong. Bod i kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	69
Andre vedlegg	72
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 4 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 52 m² Entré , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal oppgitt som BRA-e er bod/skap i kjeller som tilhører andelen.

Adkomst til leiligheten og bod i kjeller er via felles trapperom og korridor, dette arealet er ikke medtatt i beregningen i henhold til måleregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14134 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesareal for andelseierne. Pent opparbeidet med grøntområder, parkeringsplasser og asfalterte gangstier.

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Karrestad like nord for Halden sentrum. Gangavstand til bussholdeplass, Høyskolen i Østfold, idrettsanlegg og nærbutikker. Leiligheten ligger i 3 etasje og har adkomst via felles trapperom og korridor, det er opparbeidet asfalterte parkeringsplasser like ved inngangen til blokken.

Adkomst

Fra Båstadlundveien, ta inn Baldersvei. Ta første vei til høyre inn Vidarsvei. Leiligheten ligger i sydligste blokka med adkomst fra innerste inngang.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og næringseiendommer.

Skolekrets

Låby/Strupe.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Geir Arne Brattli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokkleilighet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.07.2024 av Brattli teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Gang, stue med utgang til innglasset balkong, bad/wc, kjøkken med spiseplass og soverom. Bodplass i kjeller.

Standard

Badet ble renoverert i år 2020 og er flislagt på gulv og vegger. Baderomsinnredning med slette fronter, dusj hjørne med glassdører. Vann og avløp i leiligheten ble også byttet i forbindelse med at badet ble renoverert.

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:

Boligbygg med flere boenheter
Utvendig

Vinduer, TG2

Vindu i stue fra 2023 har 3 lags glass og malte trekarmner, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, Vindu på kjøkken har 2 lags glass og malte trekarmner, ukjent alder, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, Vindu på soverom fra 2000 har 2 lags glass og malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Maling på vindus foring på kjøkken er slitt, årsak er trolig fukt enten fra ting som har stått på foringen eller fra utside ved at vindu har vært åpent. Oppbrett på beslag under vindu på soverom ligger utenpå den utvendige foringen, denne skulle vært bak foringen, medfører risiko for at det kommer inn vann i den utvendige etterisolerte veggen. Vindu på kjøkken tar litt i aluminiums kledningen på bunnkarmen på vinduet, aluminiums kledningen utvider seg noe når solen står på som gir en kul på beslaget fordi at det ikke kan bevege seg fritt.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. For å lukke avvik må foring på kjøkken må overflatebehandles og årsak til at aluminiums kledning står i spenn utbedres. På soveromsvindu må det gjøres tiltak for å hindre av vann kan komme inn i den utforede veggen, beslaget erstattes av et lengre beslag slik at oppbrett på endene kommer bak den utvendige utforingen. Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ,TG2

Innglasset balkong med utgang fra stue på 11,3 m2. Balkongen ble innglasset ca år 2005. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Balkong med utgang fra innglasset balkong på 3,9 m2. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Det er nylig montert ny sol skjerming (screens) med elektrisk drift på utside av innglassing. Konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Ut fra mottatte tegninger er innglassing av balkonger utført i 2004.

Vurdering av avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er mange fliser

med hulrom/bom under, både på den innglassede delen og på den åpne balkongen, årsak til dette er ukjent, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Fliser rundt søyle har sprukket og det er noe misfarget i enkelte fuger, har ingen praktisk betydning, kun kosmetisk. Fall på gulv på den åpne balkongen går i retning mot vegg med dør til den innglassede balkongen, målt fra gulv i hjørne inne ved vegg mot gavelvegg utgjør fallet 32mm ute ved kanten av balkongen og 27mm inne ved veggen.

Tiltak: Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning. 5mm fall langs veggen med døren er lite og det vil medføre at vann ikke renner vekk. Det er ikke behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold, TG2

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og utvendig bod.

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Innvendige dører, TG2

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer. Dørblad mellom entre og stue er tatt vekk.

Vurdering av avvik: Dørbladet på soverommet er noe oppfliset i bunn på grunn av at det tar i gulvet. Dette har medført skade på gulv og på dørbladet. Gerikt på dørkarmen er kuttet for kort.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. For å lukke avviket må døren heves eller dørbladet kuttes og utbedres, og gerikt må byttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

3 Etasje - Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er noe fuktsvelling på skapskroget under servant.

Tiltak: Skroget må byttes for å få TG 0 eller 1. Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

3 Etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med heltre slette fronter som er beiset/lakkert og noen fronter med børstet aluminium, folierte skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrennings plate. Overskap opp til himling, børstet aluminiumsplate på vegg over benkeplate. Ett greps blandebatteri. Det er installer oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap og microovn. Ukjent alder på innredningen og hvitevarer.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater. Enkelte fronter og sokkel har noe merker/skader etter fukt. Benkeplate er skadet av fuktsvelling og det har løsnet en bit av laminat ved nisje for komfyren. Gulvet i rommet har en del slitasje merker og det er enkelte sprekker i skjøtene, det er ikke fukt som er årsak til dette, kun bruks slitasje.

Tiltak: Benkeplate med fuktsvelling vil måtte byttes på relativt kort sikt, slike skader utvikler seg normal fort når de først har oppstått, det samme gjelder slitasje i nedkant på fronter og på sokkel. Slitasje på gulv medfører at gulvet tåler mindre vannsøl da det lettere kan havne i sprekke på skjøter og det vil medføre en raskere utvikling av skade enn om gulvet var uten disse skadene og sprekke. For å lukke avvikene må benkeplate byttes, skapfronter repareres eller byttes og gulv slipes og lakkeres alternativt byttes. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

3 Etasje - Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfyr. Det er også en avtrekksventil inne i overskapet i vegg mot badet, trolig er denne tilkoblet viften på badet, men det kan ikke bekreftes.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekkshette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg. Ytterligere undersøkelse vedrørende ventil i vegg på bad anbefales. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg, TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, skap er plassert i korridor like ved entredøren. 35A hovedsikring, 7 stk underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 2 stk 15A og 3 stk 10A kurser.

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

Det er ikke kjent om anlegget er fullstendig fornyet etter oppføringsåret. Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av bad/vaskerom i 2020

Alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det elektriske anlegget har fått utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene med badet.

Det foreligger ikke kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år.

Kommentar: Det er utført kontroll på anlegget av DLE den 9.1.2017

Det finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer.

Det elektriske anlegget bør ha en utvidet kontroll. Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer. Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold, TG2

Bebyggelsen ligger i relativt flatt terreng, sørøst og sørvest for bygningen er det skrånende terreng.

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noe planavvik på stue, kjøkken og soverommet, årsak er dårlig avretting av betonggulvet. I stue utgjør avviket 25mm målt i hele rommet. På kjøkken utgjør avviket 30mm målt i hele rommet. På soverommet utgjør avviket 37mm målt i hele rommet.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap. Det vil

også lettere kunne oppstå knirk i parketten. Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å flytavrette gulvene først. kostnad for dette er medtatt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Overflater, TG3

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i entre der det er laminat. På vegger er det malt tapet på betong underlag og plate underlag, i stue er det montert brystnings paneler.

Himlingen har malte overflater på betong underlag.

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Parkettgulv har noe skader og bruks slitasje, dårlig tilpasset parkett ved dør til soverom og laminat i entre, det er noen sprekker i skjøter, og det mangler noe parkett på soverommet der det har vært montert garderobeskap. Veggoverflater har mer normale bruksmerker etter opphengte bilder og pynt og noen små skader som kan utbedres med maling, på soverom mangler det overflatebehandling der garderobeskap har vært montert.

Himlinger er generelt i fin stand.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. For å lukke avvikene må parketten slipes, sprekker og dårlig tilpassede detaljer utbedres og manglende gulv kompletteres alternativt legges nye gulv overflater. Overflatebehandling av enkelte vegger må utføres for å lukke avviket. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgifter. (Grunnpakke).

Parkering

Parkering på lagets eiendom. Oppmerkede plasser. Mulighet for garasje plass i kjeller etter søknad.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563895

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 600 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 465 862

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 770 275

Formuesverdi sekundær år

2022

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, regnskapsførsel, forretningsførsel, strøm på fellesarealer, avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikring av bygningsmassen, plenklipping og snøbrøyting av fellesområder m.m. Se vedlagt regnskap for detaljert oversikt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 005

Andel Fellesgjeld

Kr 404 126

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

05.06.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 572

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 941

Andel fellesformue

Kr 41 490

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karrestad 2 B/I

Organisasjonsnummer

948755009

Andelsnummer

61

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Karrestad 2 - Borettslag. Dette er drevet av Halden Boligbyggelag. Dette er et veldrevet og godt etablert borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

16367132918, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.06.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 27.06.2024: 51 194 389

Andel av saldo: 404 126

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten

Sikringsordning fellesgjeld

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

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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Jmf. Husordensregler for laget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 132 i Halden kommune. Andelsnr. 61 i Karrestad 2 B/I med orgnr. 948755009

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger Borettslagets matrikkel. Dette gjelder Borettslagets grunn, ikke andelen.

3101/64/132:

20.12.2007 - Dokumentnr: 1055473 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:18

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:332

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2009 - Dokumentnr: 544400 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:29

Retten gjelder også fradelt parsell av gnr 64 bnr 38

Med flere bestemmelser

21.04.2021 - Dokumentnr: 460679 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 12.09.1975.

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

Lovlighet: Planløsning i andel stemmer med tegningen og fasade tegninger stemmer med faktiske forhold. Etasjehøyde i stue er 2,36 meter. Vindu på soverom har glassareal som utgjør mindre enn 10% av gulvarealet. Rom for varig opphold er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.09.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Reg plan: Karrestad. Formål - blokkbebyggelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 600 000 (Prisantydning)

404 126 (Andel av fellesgjeld)

2 004 126 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 004 126 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 011 326 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 014 126 (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 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 800,-. 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.

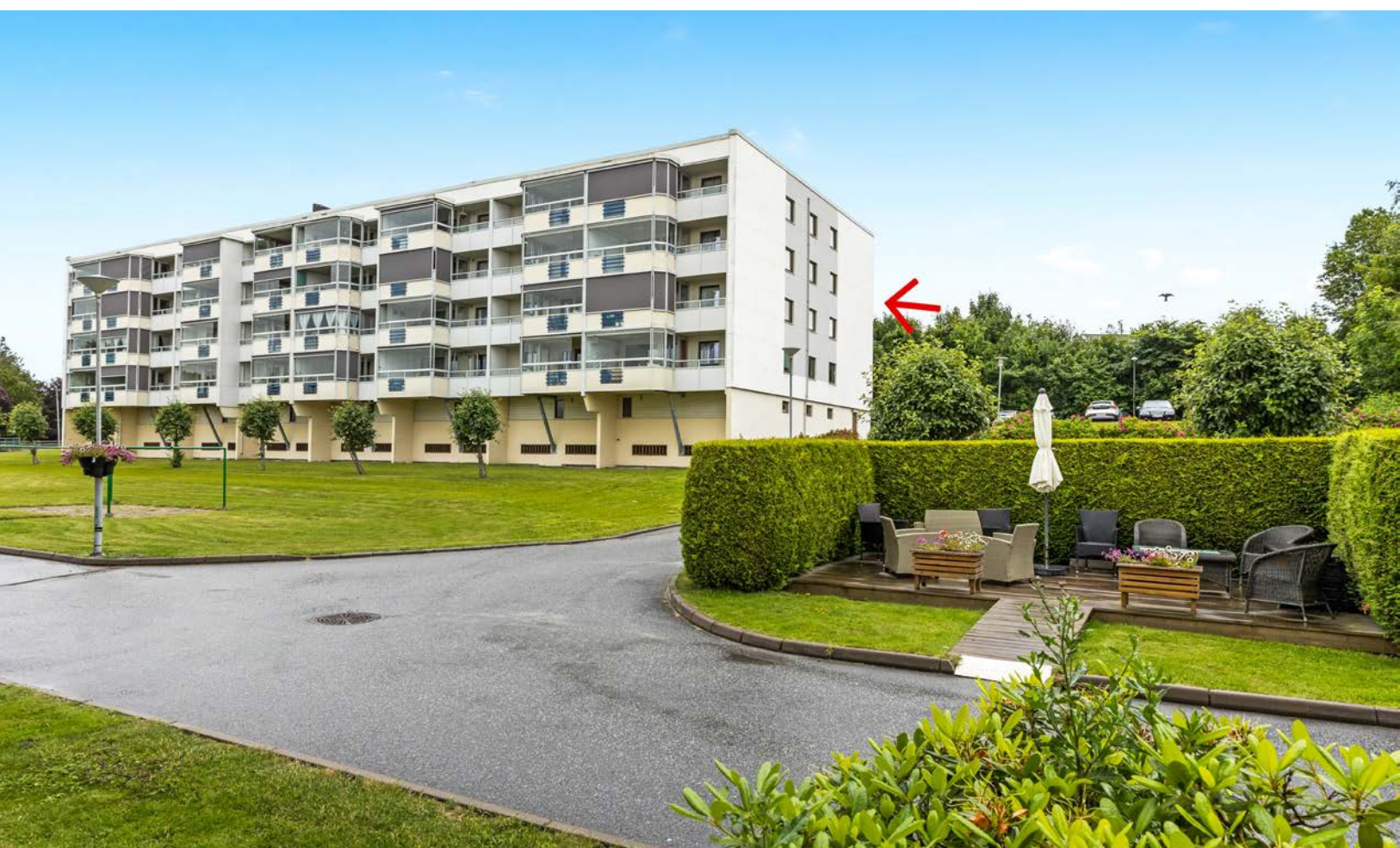
Oppdragsansvarlig

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

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

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

Salgsoppgavedato
21.10.2024























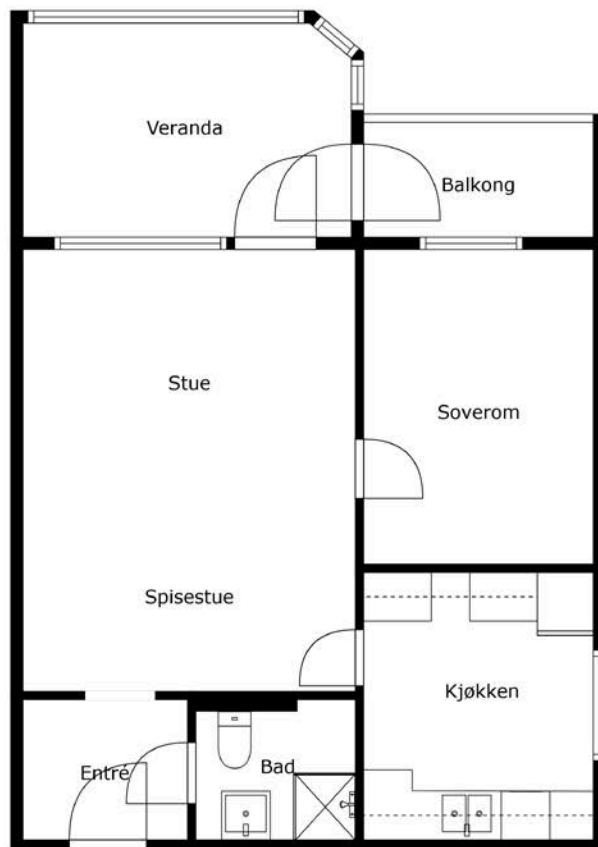


FOTO
ettersom

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vidars vei 15, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 132

 Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.07.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13324-1469

Referansenummer: LM2490

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en normalt god standard, det er en stor innglasset balkong med adkomst fra stue, denne ligger vent mot sørøst, fra vindu på kjøkken er det utsikt i retning sør.

Badet ble renoverert i år 2020 og er flislagt på gulv og vegger. Baderomsinnredning med slette fronter, dusj hjørne med glassdører. Vann og avløp i leiligheten ble også byttet i forbindelse med at badet ble renoverert.

Leiligheten inneholder Entre, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, innglasset balkong og en åpen balkong. Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i stue fra 2023 har 3 lags glass og malte trekarmner, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning,

Vindu på kjøkken har 2 lags glass og malte trekarmner, ukjent alder, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning,

Vindu på soverom fra 2000 har 2 lags glass og malte trekarmner.

Dør inn til leiligheten har laminat overflate og har brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør har malte overflater og trekarmner, 2 lags glass, døren er fra 1999.

Innglasset balkong med utgang fra stue på 11,3 m². Balkongen ble innglasset ca år 2005.

Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Balkong med utgang fra innglasset balkong på 3,9 m². Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Det er nylig montert ny solskjerming (screens) med elektrisk drift på utside av innglassing. Konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Ut fra mottatte tegninger er innglassing av balkonger utført i 2004.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i entre der det er laminat. På vegger er det malt tapet på betong underlag og plate underlag, i stue er det montert brystnings paneler. Himlingen har malte overflater på betong underlag.

Etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår.

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmner. Dørblad mellom entre og stue er tatt vekk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er opplyst totalrenoverert i 2020. det er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er etablert 1:100 fall til sluk på hele gulvet, fall i dusjsone utgjør 1:50.

Høydeforskjell sluk til gulv ved dørterskel er 28mm.

Det er nytt plastsluk i rommet og det er synlig slukmansett under klemring i sluket. Tetteskikt er utført med smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen. Tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med heltre slette fronter som er beiset/lakkert og noen fronter med børstet aluminium, folierte skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrennings plate. Overskap opp til himling, børstet aluminiumsplate på vegg over benkeplate. Ett greps blandebatteri. Det er installer oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap og microovn. Ukjent alder på innredningen og hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfyr.

Det er også en avtrekksventil inne i overskapet i vegg mot badet, trolig er denne tilkoblet viften på badet, men det kan ikke bekreftes.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

Kun anlegget i leiligheten er vurdert, og det er i følge opplysninger i egenerklæring byttet.

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig, ukjent type rør på rør opp gjennom etasjene, trolig malmrør fra byggeåret.

Kun anlegget i selve leiligheten er vurdert og dette er følge opplysninger i egenerklæringen byttet.

Forutsetter at det er stakepunkt i kjeller.

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm samt ventil i vegg på soverom og stue.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvann fra sentral forsyning i bygningen., kostnad for dette er inkludert i fellesutgifter.

Det er installert port telefon i bygget.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, skap er plassert i korridor like ved entredøren.

35A hovedsikring, 7 stk underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 2 stk 15A og 3 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bebyggelsen ligger i relativt flatt terreng, sørøst og sørvest for bygningen er det skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

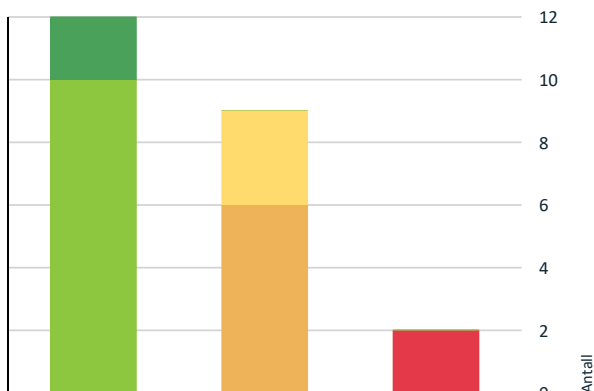
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsning i andel stemmer med tegningen og fasade tegninger stemmer med faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

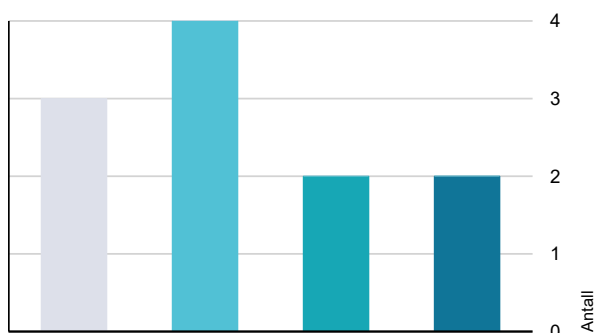
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er kun utført på aktuell andel og tilhørende bod i kjeller, fellesdeler av bygningen er ikke tilstands vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1975

Standard

Leiligheten har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Leiligheten og bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet solskjerming på innglasset balkong
2020	Modernisering	Bad/vaskerom renover
2004	Modernisering	Innglasset balkong etablert ut fra dato på tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vindu i stue fra 2023 har 3 lags glass og malte trekarmer, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, Vindu på kjøkken har 2 lags glass og malte trekarmer, ukjent alder, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, Vindu på soverom fra 2000 har 2 lags glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Maling på vindus foring på kjøkken er slitt, årsak er trolig fukt enten fra ting som har stått på foringen eller fra utside ved at vindu har vært åpent. Oppbrett på beslag under vindu på soverom ligger utenpå den utvendige foringen, denne skulle vært bak foringen, medfører risiko for at det kommer inn vann i den utvendige etterisolerte veggen. Vindu på kjøkken tar litt i aluminiums kledningen på bunnkarmen på vinduet, aluminiums kledningen utvider seg noe når solen står på som gir en kul på beslaget fordi at det ikke kan bevege seg fritt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må foring på kjøkken må overflatebehandles og årsak til at aluminiums kledning står i spenn utbedres.

På soveromsvindu må det gjøres tiltak for å hindre av vann kan komme inn i den utforede veggen, beslaget erstattes av et lengre beslag slik at oppbrett på endene kommer bak den utvendige utforingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Maling på vindusforingen på kjøkken har løsnet.



Oppbrett på beslag ligger utenpå kledningen.

TG 1 Dører

Dør inn til leiligheten har laminat overflate og har brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør har malte overflater og trekarmer, 2 lags glass, døren er fra 1999.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue på 11,3 m². Balkongen ble innglasset ca år 2005. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Balkong med utgang fra innglasset balkong på 3,9 m². Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Det er nylig montert ny sol skjerming (screens) med elektrisk drift på utside av innglassing. Konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Ut fra mottatte tegninger er innglassing av balkonger utført i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er mange fliser med hulrom/bom under, både på den innglassede delen og på den åpne balkongen, årsak til dette er ukjent, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet.

Fliser rundt søyle har sprukket og det er noe misfarget i enkelte fuger, har ingen praktisk betydning, kun kosmetisk.

Fall på gulv på den åpne balkongen går i retning mot vegg med dør til den innglassede balkongen, målt fra gulv i hjørne inne ved vegg mot gavelvegg utgjør fallet 32mm ute ved kanten av balkongen og 27mm inne ved vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

5mm fall langs vegg med døren er lite og det vil medføre at vann ikke renner vekk.

Det er ikke behov for strakstiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fliser med sprekker.



Misfargede fuger på åpen balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i entre der det er laminat. På vegger er det malt tapet på betong underlag og plate underlag, i stue er det montert brystnings paneler. Himlingen har malte overflater på betong underlag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkettgulv har noe skader og bruks slitasje, dårlig tilpasset parkett ved dør til soverom og laminat i entre, det er noen sprekker i skjøter, og det mangler noe parkett på soverommet der det har vært montert garderobeskap.

Veggoverflater har mer normale bruksmerker etter opphengte bilder og pynt og noen små skader som kan utbedres med maling, på soverom mangler det overflatebehandling der garderobeskap har vært montert.

Himlinger er generelt i fin stand.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avvikene må parketten slipes, sprekker og dårlig tilpassede detaljer utbedres og manglende gulv kompletteres alternativt legge nye gulv overflater.

Overflatebehandling av enkelte vegger må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i skjøt på soverom



Soverom



Slitasje i stue



Dårlig tilpasset parkett og stor slitasje på soverom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe planavvik på stue, kjøkken og soverommet, årsak er dårlig avretting av betonggulvet.

I stue utgjør avviket 25mm målt i hele rommet.

På kjøkken utgjør avviket 30mm målt i hele rommet.

På soverommet utgjør avviket 37mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap. Det vil også lettere kunne oppstå knirk i parketten.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å flytavrette gulvene først. kostnad for dette er medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer. Dørblad mellom entre og stue er tatt vekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

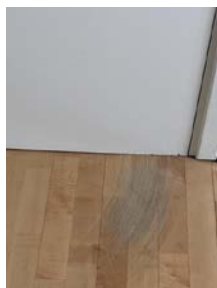
Dørbladet på soverommet er noe oppfliset i bunn på grunn av at det tar i gulvet. Dette har medført skade på gulv og på dørbladet. Gerikt på dørkarmen er kuttet for kort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må døren heves eller dørbladet kuttet og utbedres, og gerikt må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på dørblad til soverom og kort gerikt.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er opplyst totalrenovert i 2020. Det er fremvist kontroll erklæring på arbeidene.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Kontroll erklæring

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er etablert 1:100 fall til sluk på hele gulvet, fall i dusjsone utgjør 1:50. Høydeforskjell sluk til gulv ved dørterskel er 28mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nytt plastsluk i rommet og det er synlig slukmansett under klemring i sluket. Tettesjikt er utført med smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Erklæring for uavhengig kontroll for membran arbeider datert 9.7.2020



Rørgjennomføring i gulv ikke kontrollert



Sluk med mansjett.



Rørgjennomføring i gulv ikke kontrollert

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skroget må byttes for å få TG 0 eller 1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktsvelling skapskrog.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen. Tilluft under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre slette fronter som er beiset/lakkert og noen fronter med børstet aluminium, folierte skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrennings plate. Overskap opp til himling, børstet aluminiumsplate på vegg over benkeplate. Ett greps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og microovn. Ukjent alder på innredningen og hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Enkelte fronter og sokkel har noe merker/skader etter fukt.

Benkeplate er skadet av fuktsvelling og det har løsnet en bit av laminat ved nisje for komfyren.

Gulvet i rommet har en del slitasje merker og det er enkelte sprekker i skjøtene, det er ikke fukt som er årsak til dette, kun bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate med fuktsvelling vil måtte byttes på relativt kort sikt, slike skader utvikler seg normal fort når de først har oppstått, det samme gjelder slitasje i nedkant på fronter og på sokkel.

Slitasje på gulv medfører at gulvet tåler mindre vannsøl da det lettere kan havne i sprekken på skjøter og det vil medføre en raskere utvikling av skade enn om gulvet var uten disse skadene og sprekken.

For å lukke avvikene må benkeplate byttes, skapfronter repareres eller byttes og gulv slipes og lakkres alternativt byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i nedkant av skapdører.



Skade på benkeplate



Skade på benkeplate



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfyr.

Det er også en avtrekksventil inne i overskapet i vegg mot badet, trolig er denne tilkoblet viften på badet, men det kan ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg.
Ytterligere undersøkelse vedrørende ventil i vegg på bad anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventil i vegg mot bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🕒 TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.
Kun anlegget i leiligheten er vurdert, og det er i følge opplysninger i egenerklæring byttet.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



🕒 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig, ukjent type rør på rør opp gjennom etasjene, trolig malmrør fra byggeåret.
Kun anlegget i selve leiligheten er vurdert og dette er følge opplysninger i egenerklæringen byttet.
Forutsetter at det er stakepunkt i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm samt ventil i vegg på soverom og stue.
Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra sentral forsyning i bygningen., kostnad for dette er inkludert i fellesutgifter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert port telefon i bygget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, skap er plassert i korridor like ved entredøren.
35A hovedsikring, 7 stk underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 2 stk 15A og 3 stk 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1975 Det er ikke kjent om anlegget er fullstendig fornyet etter oppføringsåret.
Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av bad/vaskerom i 2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene med badet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er utført kontroll på anlegget av DLE den 9.1.2017
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser at lampe punkt i himling på soverommet ikke fungerer, utover dette er det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengeforhold

Bebyggelsen ligger i relativt flatt terreng, sørøst og sørvest for bygningen er det skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

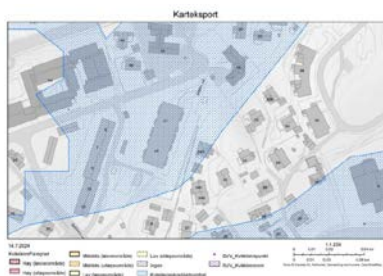
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

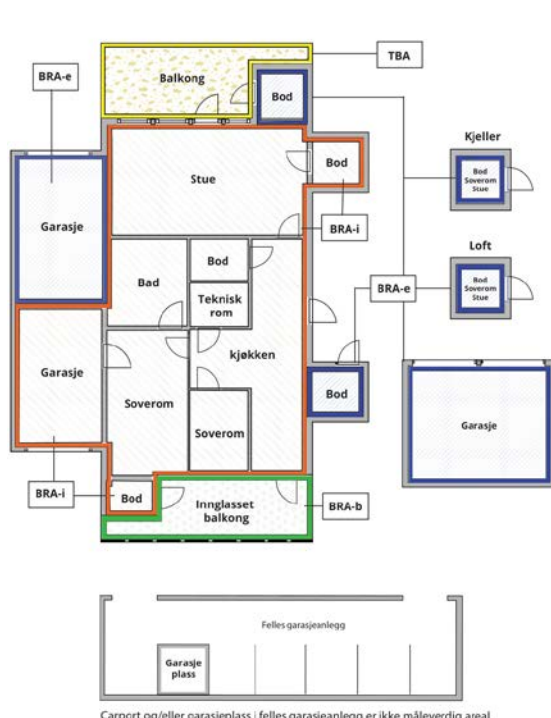
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	52		11	63	4
Kjeller		4		4	
SUM	52	4	11		4
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod , Bod/skap	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal oppgitt som BRA-e er bod/skap i kjeller som tilhører andelen.

Adkomst til leiligheten og bod i kjeller er via felles trapperom og korridor, dette arealet er ikke medtatt i beregningen i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i andel stemmer med tegningen og fasade tegninger stemmer med faktiske forhold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde i stue er 2,36 meter.

Vindu på soverom har glassareal som utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i kjeller er ikke medtatt etter de gamle målereglene, arealet utgjør 4,2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2024	Geir Arne Brattli Knut Ørebech	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	132		0	14134.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vidars vei 15

Hjemmelshaver

Karrestad 2 B/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Karrestad II Borettslag	948755009	H0302	Halden boligbyggelag	Dag Rune Ørebech

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
61	100	16 900	41 490 31.12.2022	404 126 27.06.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		10 800
Omløpsmidler:		5 445 713	Samlet innskuddskapital:	2 484 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	659 086	Langsiktig gjeld (+):	+ 52 211 424
Disponible midler:		4 786 627	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	54 696 024

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Karrestad like nord for Halden sentrum. I nærområdet ligger Brødløvs/Strupe og Låby, hvor det finnes servicetilbud som skoler og idrettsanlegg og dagligvare butikker, bensinstasjon m.m. Kort vei til turområder og til Høgskolen på Remmen. Leiligheten ligger i 3 etasje og har adkomst via felles trapperom og korridor, det er opparbeidet asfalterte parkeringsplasser like ved inngangen til blokken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-514 Karrestad, gjeldende fra 29.8.1972. Formål i planen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023.

Om tomten

Stor solrik felles tomt som er opparbeidet med gressplen, busker og beplantning, lekeområder, uteplasser samt asfalterte veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
465 862	2022

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring ASA	Avtalenr 81563895	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---	-----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Inkludert i felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	29.08.1972		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillatelse	25.08.1975		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	12	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	16.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest garasjer	12.02.2014		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest avfallsanlegg	26.08.2016		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bad og hovedstammer for vann og avløp	29.07.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger avfallsanlegg	04.09.1996		Gjennomgått	1	Nei
Konrollerklæring uavhengig kontroll våtrom	09.07.2020		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM2490>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240092	
Selger 1 navn	
Dag Rune Ørebech	
Gateadresse	
Vidars vei 15	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1101240092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DRØ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovering av bad og kjøkkens rørsystem
Arbeid utført av	AF Gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Antar det
-------------	-----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Antar det
-------------	-----------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovering av bad og kjøkkens rørsystem
Arbeid utført av	AF Gruppen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Internkontroll utført av Eisenberg Elektro
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet persienner med shadere på terasse
Arbeid utført av	Kjells Markiser

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240092

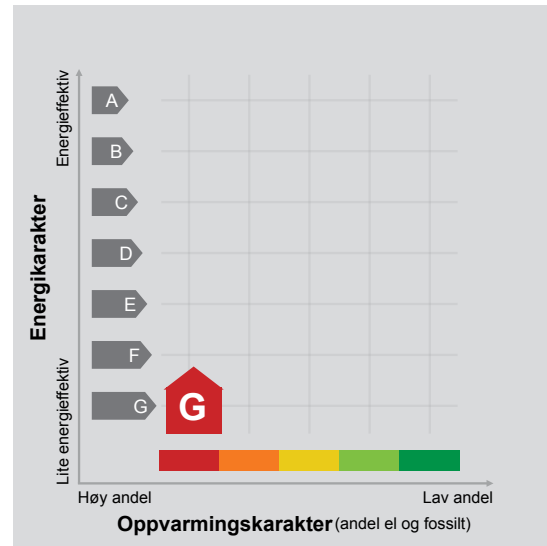
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Rune Ørebech	46ddabc679b60233df365c a8c1de0364052b01cd	04.07.2024 13:24:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240092

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vidars vei 15
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145034957
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-13712
Dato	22.08.2024



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

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

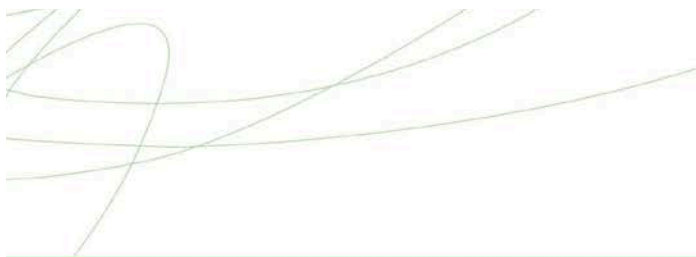
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

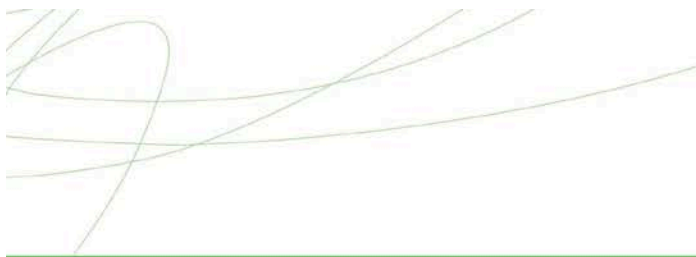
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

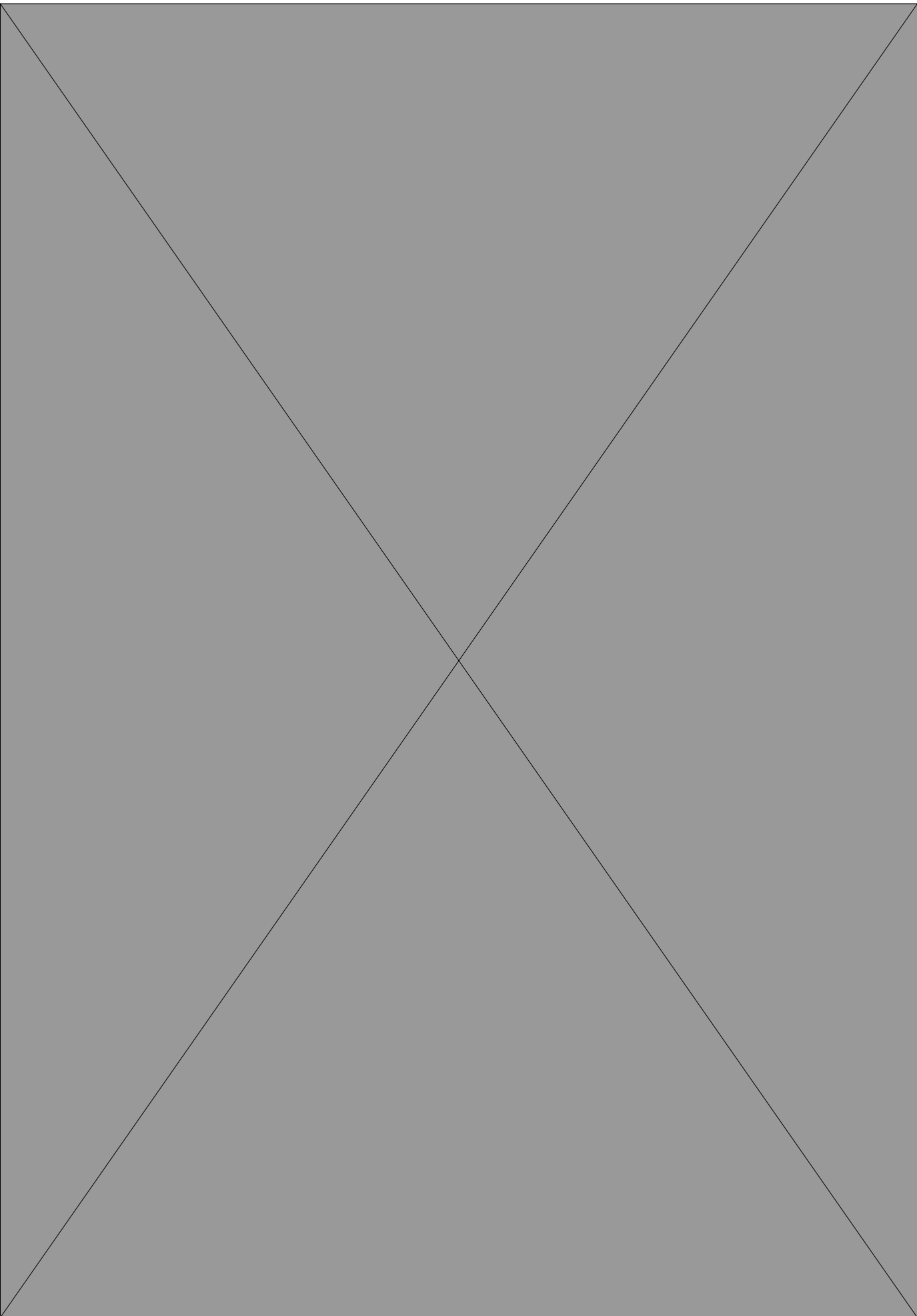
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

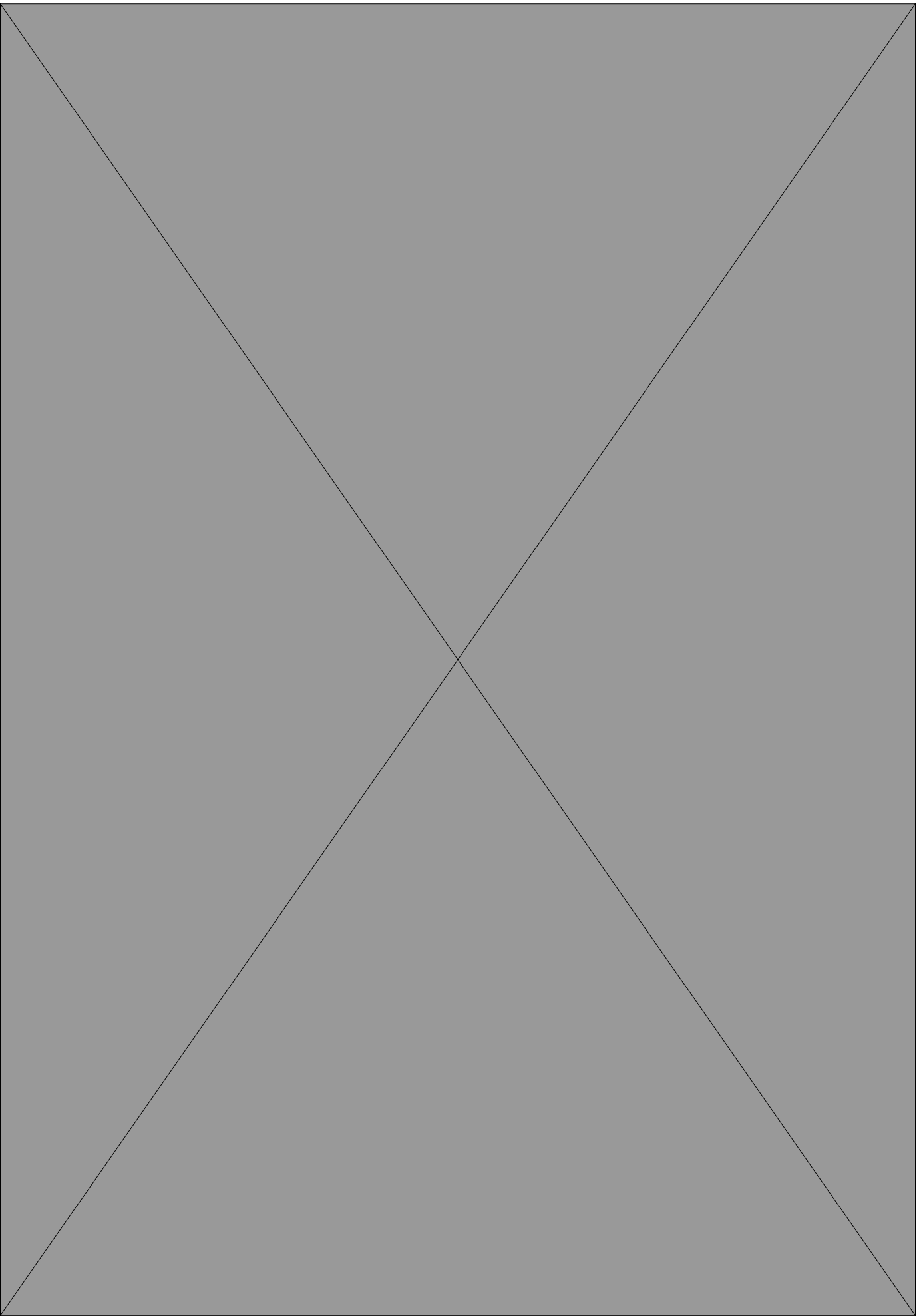
Teknisk installasjon

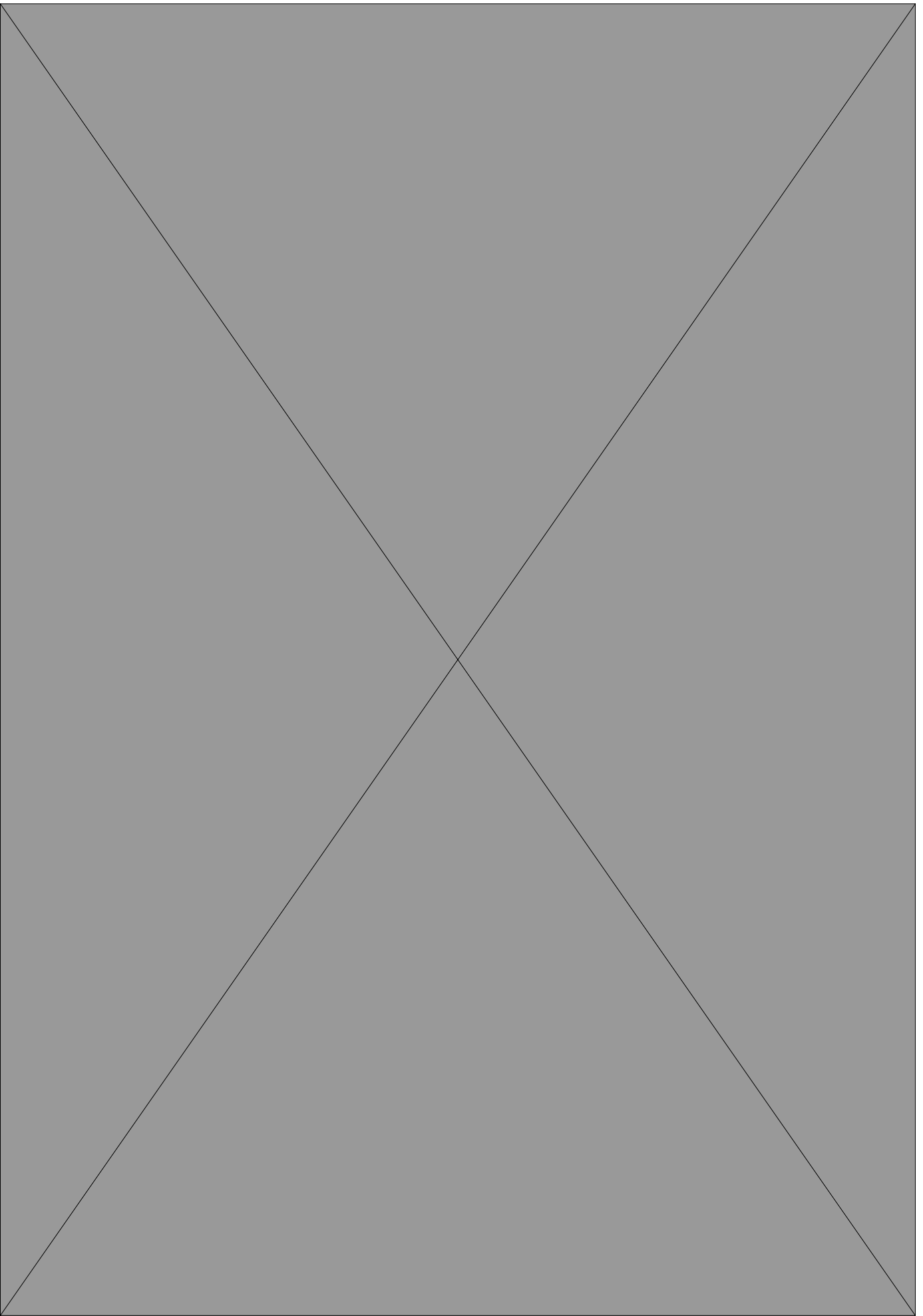
Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk









Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 27. juni 2024 11:47
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Vidars vei 15 (1101240092) (gjelder saksnummer 5408574)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Vidars vei 15, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Ørebech
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.01.2017

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

27. juni 2024 kl. 10:17 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 27.06.24 Side 1 av 2

Karrestad II borettslag	V ³ r ref.:	37/61	Fjdselsdato eier:	05.06.1985
Vidars vei 15	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1781 HALDEN	Eiere:	Dag Rune d rebech		
Organisasjonsnr: 948 755 009	Andelsnr:	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 005		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 972
	Renter		1 941
	Avdrag		572
Tilleggsytelser:	Kabel TV		520

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	404 126	Gjeld siste ³ rsoppg.:	412 143
Klient ajourf. l ³ n:	51 420 848,82	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	52 211 423

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367132918, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 27.06.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 27.06.2024: 51 194 389

Andel av saldo: 404 126

Frste termin/frste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

Evtnt planlagte l³ neopptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ronny Torgalsbjen

Adresse: Vidars vei 15

Postnr/-sted: 1781 HALDEN

Telefon: Mob.: 90783385

E-post: ronnyborg@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.06.2024

Utest ³ ende saldo:	-5 005		
Felleskostnader:	-5 005	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 005

6: Ligning - 2022

Annen formue:	41 490	Gjeld:	371 569	Andre inntekter:	473
		Utgifter:	9 229		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 900
Andelsnr: 61		Partialobligasjonsnr: 61	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1975
G³ rds/bruksnr: 64/132
Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 27.06.24 Side 2 av 2

Karrestad II borettslag	V³ r ref.: 37/61	Fjdselsdato eier: 05.06.1985
Vidars vei 15	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1781 HALDEN	Eiere: Dag Rune d rebech	
Organisasjonsnr: 948 755 009		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 14134.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81563895

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.09.1975	Fjrste innflytting:	15.09.1975	SS Bnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	E lektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2	BRA	53
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 54/55,5		

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjppsrett for beboere i brl
2 - Medlem I Halden BBL el andre

Fasiliteter:

Bestilt 1.stk nkkel 2TV3251 K21

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

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

Annen informasjon:

Vedtekter

for

Karrestad II Borettslag

Org nr. 948 755 009

Vedtatt på generalforsamling den 13.mai 1986, sist endret 2.4.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 som er nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til 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. Blant annet er det ikke tillatt å røyke i ganger, i korridorer, i trappeoppganger eller andre felles rom. Selvstendige regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder og utstyr, og tiltak som skal iverksettes i borettslaget, skal midlertidig vedlegges ordensreglene.

(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, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omhandler også innvendig vedlikehold av balkongen, og vedlikehold av røykvarslere.

(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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på balkongen.

(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) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre Internkontroller i egen leilighet etter spesielle sjekklistene, og sørge for at eventuelle feil og mangler blir utbedret, samt at lovpålagte dokumenter blir tatt vare på. Jfr. Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget ved styret skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene, samt Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997, og sørge for at disse blir gjennomført.

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

PE = Produkt- og Elektrisitetstilsyn

5-3 Adgang til boligen

Andelseier / beoer skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller framtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jf. Vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, som skal være arkivert hos andelseier.

(2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer og lignende, jfr. Vedtektenes punkt 5-2 (3).

(4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers eget ansvar og risiko. Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseiere selv har satt opp
Jfr. Borettslovens § 5-16.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforhold 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 to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan **ikke** uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket 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 06.06.03 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Årsmelding for 2023 Karrestad II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Karrestad II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 108 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Åge Johan Andersen, Vidars vei 15
Styremedlem, Monica Løwengreen, Vidars vei 9
Styremedlem, Elin Holt, Vidars vei 11
Styremedlem, Sissel Johnsen, Vidars vei 15
Styremedlem, Rolf Martin Myhre - Nielsen, Vidars vei 7
Varamedlem, Anna Kathrine Rød, Vidars vei 15
Varamedlem, Ronny Torgalsbøen, Vidars vei 15

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt 11 styremøter, hvor 60 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av kr 5 919

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 6 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har ingen avtale om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 1 antall ansatte - vaktmester.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Styret har i 2023 gjennomført skifte av stuevinduer i borettslaget. Det er satt inn 3-lags isolerglass. Lister innvendig og utvendig er skiftet der det er nødvendig og alt er malt.

Alle persienner utvendig er demontert og nye screens er montert. Dette var nødvendig ettersom persiennene begynte å bli gamle og krevde mange reparasjoner og utskiftninger.

Det har også vært skiftet en del soveromsvinduer (120 x 120) p.g.a punktering og råte i trerammene. Dette kan bli en økende utfordring i årene framover.

Det har vært skiftet "kodebokser ved alle innganger.

for å få ned kommunale avgifter har det vært skiftet vannmålere i begge bygg.

Saker under arbeid og planlegging:

I langtidsbudsjettet er det lagt inn at borettslaget må skiftete vann og kloakkledninger fra hver av blokkene og ut i Vidarsvei når kommunen oppgraderer ledningsnettet i gata.

I 2024 vil blokkene bli vasket utvendig.

Frittstående garasjer blir beiset utvendig i 2024.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Borettslaget har de siste årene hatt følgende større arbeider:

Rør og bad, skifte av el-tavler i begge bygg, skifte av stuevinduer, skifte av persienner, installert dør- pumper i alle innganger, utskifting og oppgradering av callinganlegg, installert vannmålere.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret arbeider med at nettsiden "Portalen" skal spille en mer aktiv del i informasjonsarbeidet overfor beboerne. Det som styret / Habo etter vedtektene er pålagt å legge fram i papirutgave vil bli opprettholdt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		6 431 928	6 432 000	5 592 936	6 818 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		193 665	186 000	191 345	186 000
Inntekt kabel-TV		622 080	622 000	621 600	674 000
Andre leieinntekter		35 849	40 700	33 349	38 000
Vaskeriinntekter		2 960	0	2 814	3 000
Sum inntekter		7 286 482	7 280 700	6 442 044	7 719 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	293 346	283 000	282 205	301 200
Styrehonorar	2	145 000	145 000	130 680	153 700
Avskrivninger	10	102 680	102 000	102 877	97 000
Energi, strøm, olje, gass		516 056	735 000	644 101	650 000
Eiendomsskatt		269 304	231 000	231 036	269 300
Inventar		11 359	70 000	46 520	20 000
Vedlikehold	4	252 037	416 000	489 657	330 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		36 715	25 000	98 554	26 000
Periodisk vedlikehold	5	6 033 170	6 100 000	792 607	375 000
Revisjonshonorar	3	14 384	13 000	13 675	15 600
Forretningsførerhonorar		298 440	298 500	286 962	316 400
Andre tjenester		2 484	26 000	25 000	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		10 218	10 000	12 031	10 000
TV bredbånd		641 262	670 000	639 385	700 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		22 469	23 000	22 469	23 000
Forsikring		219 062	228 500	193 958	257 700
Kurs		6 790	10 000	17 580	20 000
Kommunale avgifter	6	1 269 871	1 350 000	1 224 400	1 620 000
Bankgebyrer		7 184	5 000	5 149	7 500
Andre kostnader	7	23 214	5 000	10 584	15 000
Sum driftskostnader		10 175 045	10 746 000	5 269 430	5 217 400
Driftsresultat		-2 888 563	-3 465 300	1 172 613	2 501 600
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		20 067	0	19 389	0
Renteinntekter		203 491	7 700	59 967	6 900
Rentekostnad		2 232 975	2 050 000	1 169 168	2 950 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 009 417	-2 042 300	-1 089 811	-2 943 100
Årsresultat		-4 897 979	-5 507 600	82 802	-441 500
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-4 897 979	0	82 802	0
Sum disponering		-4 897 979	0	82 802	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	815 481	815 481
Bygninger	9	22 581 900	22 581 900
Miljøstasjon	9	338 378	338 378
Garasjer	9	1 457 709	1 457 709
Ladestasjon	10	646 347	720 031
Andre driftsmidler	10	0	5 896
Sum varige driftsmidler		25 839 816	25 919 395
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	790 575	852 763
Sum finansielle anleggsmidler		790 575	852 763
Sum anleggsmidler		26 630 391	26 772 158
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		63 468	25 514
Kundefordringer		18 812	21 540
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	311 056
Sum fordringer		82 280	358 110
Bankinnskudd og kontanter			
Konto for skattetrekk	13	8 701	8 687
Innestående på driftskonto		5 354 733	4 027 946
Sum bankinnskudd og kontanter		5 363 434	4 036 633
Sum omløpsmidler		5 445 713	4 394 743
SUM EIENDELER		32 076 104	31 166 901

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-23 289 806	-18 391 827
Sum opptjent egenkapital		-23 289 806	-18 391 827
Sum egenkapital		-23 279 006	-18 381 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	52 211 424	47 005 534
Borettsinnskudd	15	2 484 600	2 484 600
Sum langsiktig gjeld		54 696 024	49 490 134
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 324	13 549
Gjeld til forretningsfører		-1 200	0
Leverandørgjeld		612 624	6 650
Skyldig off. myndigheter		17 633	17 051
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		21 706	20 544
Sum kortsiktig gjeld		659 086	57 794
Sum gjeld		55 355 110	49 547 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 076 104	31 166 901
Pantestillelser		24 855 090	24 855 090

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	4 336 949	5 428 548
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 897 979	82 802
Tilbakeført avskrivninger	102 680	102 877
Påkostninger	-23 100	-146 700
Opptak lån	6 000 000	0
Avdrag lån	-731 922	-1 130 577
B. Årets endringer disponible midler	449 678	-1 091 599
C. Disponible midler UB	4 786 627	4 336 949
Omløpsmidler	5 445 713	4 394 743
Kortsiktig gjeld	659 086	57 794
Disponible midler	4 786 627	4 336 949

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Lønn vaktmester	212 803	206 500
Julegratiale vaktmester	4 000	3 500
Opptjente feriepenger	24 603	20 544
Arbeidsgiveravgift	51 178	50 932
Yrkesskadeforsikring	762	728
Sum	293 346	282 205

Borettslag har 1 ansatt som utgjør 0,45 årsverk.

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn vaktmester, julegratiale og styrehonorar.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	145 000	130 680
Sum	145 000	130 680

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	14 384	13 675
Sum	14 384	13 675

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	252 037	489 657
Sum	252 037	489 657

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	6 033 170	792 607
Sum	6 033 170	792 607

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:

- Montert vannmålere
- Bytte av vinduer
- Skiftet solkjerming

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

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

Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Arbeidsklær og verneutstyr	4 999	0
Kostnader/servering vedr styrearbeid	4 069	3 115
Generalforsamling og møter	12 548	7 469
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	867	0
Annen kostnad, fradragsberettiget	731	0
Sum	23 214	10 584

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	815 482
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	815 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	815 482
Anskaffelsesår :	1975
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Utvidet balkong	Garasjer 14 stk	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Anskaffelsesår :	1975	2005	2014	2015
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Røykvaslere	Platting og hagemøbler	Ladestasjon p-plass	Ladestasjon i garasjer 14 stk	Ladestasjon p-kjeller	Ladestasjon opplegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 730	70 749	90 344	37 332	72 916	26 485
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	56 656	94 427	239 584	67 684
Årets avskrivninger :	0	5 896	18 375	13 176	31 250	11 771
Anskaffelsesår :	2007	2018	2017	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	8	10	10	8

	Ladere Easee Charge	Lader Easee Charge	Ladestasjoner	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 375	18 188	146 700	0
Årets tilgang :	0	0	0	23 100
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 375	18 188	146 700	23 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 094	4 547	22 005	722

Note 10 - Andre driftsmidler

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 281	13 641	124 695	22 378
Årets avskrivninger :	4 547	2 273	14 670	722
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8	10	8

Note 11 - Langsiktige fordringer

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån. Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år. I brl's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost. Lånets renteinntekter vil fremkomme under finansinntekter.

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	8 701	8 687
Sum	8 701	8 687

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans vinduer Rør og bad refinansiert markiser	
Lånenummer:	16367132918	16362168612
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.45 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	31.03.2050	22.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	51 912 532	49 240 000
Lånesaldo 01.01:	0	46 152 771
Avdrag i perioden:	491 683	46 152 771
Opptak i perioden:	51 912 532	0
Lånesaldo 31.12:	51 420 849	0

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Garasjelån	Saldo 1.1.22	919 850	Avdag 2022	67 087	Saldo 31.12.	852 763
------------	--------------	---------	------------	--------	--------------	---------

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån.

Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år.

I brl's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost.

Lånets renteinneker vil fremkomme under finansinntekter.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 484 600	2 484 600
Sum	2 484 600	2 484 600

Resultat og balanse med noter for Karrestad II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karrestad II borettslag

Styreleder	Åge Johan Andersen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Sissel Johnsen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Elin Holt (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Rolf Martin Myhre - Nielsen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Monica Løwengreen (sign.)	14.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karrestad II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karrestad II Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karrestad II borettslag tirsdag 02.04.2024 kl. 19:00 - Møtelokalet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 13. mars 2024, redigert/tillegg 21. mars 2024

Antall fremmøtte: 32 Antall stemmeberettigede: 31

Antall fullmakter: 0 Totale antall stemmer: 31

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Åge Andersen

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Jon-Inge Røyter

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Forslag: regulering i henhold til oppjusteringsplan og budsjett: 6 % kr 8 625. Opp fra 143 750 til kr 152 375.

Honorar totalt til fordeling i styret kr: 152 375

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder valgt for 2 år: Ronny Torgalsbøen

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Monica Løwengreen gjenstår, styremedlem Rolf Myhre Nielsen ønsket å fratre sitt verv

Styremedlem valgt for 2 år: Hans Christian Gamst

Styremedlem valgt for 2 år: Synne Aunaas

Styremedlem valgt for 2 år Therese Østensvig

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer valgt for 1 år: Anna Kathrine Rød og Linda Holterhuset

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Basketstativ på grusplassen - fra andelseier

Styret har mottatt ønske om å sette opp basketstativ på grusplassen i sydenden. Dette gjelder disponering av borettslagets uteområde og legges fram for generalforsamlingen.

Styret støtter saken og det representerer et lite økonomisk utlegg

Vedtak:

Basketstativ på grusplass ble **vedtatt med 25 stemmer FOR** og 6 stemmer MOT

6.2 Søknad om midler til toalett osv. i rom i kjeller i nr, 7 – fra andelseier

Det foreligger søknad om kr. 30.000,- til toalett, vask, skillevegger i forbindelse med hobbyrom i kjeller i nr. 7

Styrets innstilling: - legger fram følgende alternativer for generalforsamlingen.

1: Søknaden innvilges og kr. 30.000,- avsettes til formålet.

2: Generalforsamlingen mener at en allerede har egnede møtelokaler med tilhørende toalett / vask i nr. 17.

Vedtak:

Alternativ 1 - Midler til toalett osv i hobbyrom i kjeller i nr 7 ble **vedtatt med 26 stemmer FOR.**

Alternativ 2 - 5 stemmer

6.3 Lading av el-sykler / el- sparkesykler – fra andelseier

Brannforskriftene tilsier at man ikke skal lade sykler / sparkesykler i fellesområde i borettslaget.

Styret ønsket å legges inn nytt punkt i borettslagets ordensregler « Bruk av fellesarealer» vedrørende denne saken.

Vedtak:

Etter en diskusjon rundt saken, stemte generalforsamlingen **enstemmig FOR** å legge saken frem for nytt styre for videre behandling.

6.4 Tiltak for å hindre innsyn i bodene i nr, 15 og 17 - fra andelseier

Etter innbrudd i kjeller i nr. 17 ønskes det tiltak for å hindre innsyn i bodene i nr, 15 og 17

Bodene i nr 15 og 17 er laget med flettverksnetting med fullt innsyn til hva som er oppbevart i bodene. Styret har fått en faglig vurdering av hva det vil koste å sette opp reisverk og planker. Dette er anslått til kr. 291.000,- I tillegg må en regne med å måtte trekke om lyset, som er anslått til kr 60.000,-

Styrets innstilling: Styret anser at innbygging av bodene blir uforholdsmessig dyr, og vil i første omgang skifte låser til kjelleren slik at det blir en smekklås som låser seg selv. Saken legges inn i langtidsbudsjettet med aktualitet i 2025 / 2026.

Vedtak:

Enstemmig i tråd med styrets innstilling - saken legges frem for nytt styret for videre behandling i langtidsbudsjettet.

6.5 Legge heller på gressplen – fra styret

Styret foreslår at det legges heller på gressplenen mellom parkeringsplassen ved frittstående garasjer over plenen og til Vidarsvei. Det har over tid innarbeidet seg en praksis på å gå denne veien.

Styrets innstilling: Det brukes midler av inneværende årsbudsjett til å legge heller på nevnte sted.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6.6 Garasjereglementet § 2 Leie - fra styret

Styret ønsker at muligheten til leie ut garasje plass til folk som ikke bor i borettslaget skal falle bort. Ordningen medfører nå mye ekstra arbeide og garasjene i nr. 15-17 er i all hovedsak belagt.

Styret innstilling - ønsker at garasjereglementet § 2 endres til :

«Årlig leie pr. dato kr. _____ som forfaller til betaling med 1/12 del den 20. hver måned. Leien betales til den bank som utleier fastsetter. En som bor i borettslaget får etter søknad tildelt garasje plass. Garasjeplassen er forbeholdt beboerne i borettslaget. Leien bestemmes og reguleres av styret i borettslaget.»

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6.7 Endring av vedtekter - elektronisk kommunikasjon - fra styret

7-1 Felleskostnader

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

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

6.8 Varmepumper - fra andelseier

Det er fremmet forslag om å få montere varmepumpe for den enkelte beboer på den åpne delen av verandaen. Styret behandlet denne saken, men fremmet den ikke for generalforsamling ettersom saken ble avvist på generalforsamling i 2022. En sak kan fremmes på en generalforsamling et ubegrenset antall ganger. Den fremmes derfor på nytt.

Følgende momenter i saken gjelder : nedløpsrør for kondens må borres/restaureres, varmetråder monteres, krav til støy og avdemping, krav til dedikert kurs og aut. installatør. Dette må tilrettelegges for alle i borettslaget. Saken legges fram for generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslaget om å montere varmepumper i btl ble **vedtatt med 23 stemmer FOR**, 8 stemmer MOT

Styret i btl skal lage søknadsskjema og retningslinjer for oppsetting av varmepumper, og vil varsle andelseierne når det er klart for å søke.

6.9 Garasjereglementet - fra styret

Styret foreslår et ny punkt § 9.1 i garasjereglementet med følgende ordlyd:

§ 9 Strøm i garasjene

For begge garasjeanlegg gjelder følgende:

1. Styret har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.
2. Alle andelseiere forplikter seg til å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.
3. Tiltaket eies av borettslaget og leies av andelseier.
4. Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets areal.
5. Borettslaget kan av hensyn til nedbetaling av ladeenheten og / eller vedlikehold/oppgradering av den samme, ha et påslag på strøm eller en årlig avgift.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak:

Vedtatt med 30 stemmer FOR

Møtet hevet: 20.45

Møteleder: Åge Andersen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Jon-Inge Røyter (sign)

GARASJEREGLEMENT KARRASTAD II BRL

sist vedtatt på generalforsamling 2.4.24

LEIEKONTRAKT FOR GARASJEPLASS - FRITTSTÅENDE

NR. _____

- 15 / 17

NR. _____

LEIETAKERS NAVN :

LEIEFORHOLDETS STARTDATO:

§ 1 LEIEFORHOLDET

Leieforholdet gjelder en garasje plass på utleiers eiendom. Utleier er Karrestad II borettslag.

§ 2 LEIE

Årlig leie pr. dato kr. _____ som forfaller til betaling med 1/12 del den 20. hver måned. Leien betales til den bank som utleier fastsetter. En som bor i borettslaget får etter søknad tildelt garasje plass. Garasje plassen er forbeholdt beboerne i borettslaget. Leien bestemmes og reguleres av styret i borettslaget.

§ 3 OVERTAKELSE AV GARASJEPLASS

Utleieren, borettslaget stiller garasje plassen til leietakerens rådighet i den stand i den befinner seg ved overtakelsen. Leietaker må ikke selv foreta endringer eller montere innretninger i garasjen uten at det avtales med styret. Når leieforholdet opphører, må garasje plassen før leieforholdet utløper, tilbakeføres til sin opprinnelige stand av leietaker. Klage på at garasje plassen ikke er i kontraktsmessig stand må framsettes av leietaker innen 8 dager etter overtakelsen. Dersom klage ikke framsettes innen fristen, regnes forholdene som godtatt.

§ 4 BRUKERS PLIKT

Alle som er tildelt plass / garasje er pliktig til å benytte plassen. Hvis garasje plassen ikke blir benyttet, vil det kunne medføre at leieforholdet sies opp og vedkommende mister plassen.

§ 5 BRUKEN AV GARASJEPLASSEN

Garasje plassen kan ikke uten utleiers samtykke brukes til annen oppbevaring enn av leietakers private bil. Garasje plassen skal ikke benyttes til oppbevaring av bil som ikke er registrert. Bilreparasjoner på stedet er ikke tillatt. Dersom leietakers bruk av garasjen og plassen utenfor medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne i borettslaget grunn til berettiget klage, kan utleier si opp leieforholdet med 1 måneds varsel. Garasje porten i nr. 15/17 skal alltid være lukket når garasjen forlates. Brudd på ordensreglene og bestemmelser i denne kontrakten, kan føre til at man mister plassen. Alle uregelmessigheter meldes til styret eller vaktmester umiddelbart.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Leietaker plikter å behandle plassen og eiendommen for øvrig med aktsomhet og å rette seg etter de vanlige ordensreglene som utleier fastsetter for sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen. Leietaker plikter å feie gulvet på sin plass hver vår og ellers sørge for at plassen er vedlikeholdt. Leietaker må erstatte alle skader som han påfører anlegget. Utleier har til enhver tid rett til å kontrollere garasje plassen.

§ 7 LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet kan sies opp av hver av partene med 1 måneds varsel gjeldende fra sist i måneden. Leien skal betales til forfall sammen med øvrige felleskostnader i borettslaget. Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leietakeren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten søksmål i henhold til § 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker kan ikke sette fram motkrav mot utleier med mindre motkrav er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i Husleieloven. Dersom leietakeren flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter han å betale for den tid som er igjen av leietiden. Leietaker må også betale kostnader som utkastelse, søksmål og rydding fører med seg.

§ 8 FJERNKONTROLL - borettslaget eiendom

Fjernkontroll til garasjedører er borettslaget eiendom og blir utlevert ved leieforholdets inngåelse. Ved avslutning av leieforholdet skal fjernkontrollen leveres tilbake i intakt stand. I motsatt fall vil leietaker bli belastet kostnaden for en ny. Bytte av batteri i fjenkontrollen skjer for leietakers regning. Fjernkontroll som uforskyldt går i stykker, erstattes av borettslaget.

§ 9 STRØM I GARASJENE

Frittstående garasjer nr. 1 – 14

Alle garasjer har installert ladeenhet for hybrid / el-bil. Hver garasje har egen dedikert kurs med måler.

Strøm til lys / garasjeport / stikkontakt avleses 31/12 hvert år. Strøm til ladeenhet avleses hvert kvartal.

Garasjeplasser i blokk 15 – 17

41 plaser er for forberedt for ladeenheter. Borettslaget skaffer og installerer ladeenhetene ettersom leier av plassen melder behov for lading av hybrid / el-bil.

Strøm til stikkontakt ved plassen avleses 31/12 hvert år. Strøm til ladeenhetene avlese hvert kvartal.

§ 9.1 STRØM I GARASJENE

For begge garasjeanlegg gjelder følgende:

1. Styret har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.
2. Alle andelseiere forplikter seg til å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.
3. Tiltaket eies av borettslaget og leies av andelseier.
4. Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets areal.
5. Borettslaget kan av hensyn til nedbetaling av ladeenheten og / eller vedlikehold/oppgradering av den samme, ha et påslag på strøm eller en årlig avgift.

§ 10 Kontrakten er utferdiget i to (2) eksemplarer, en til leietaker og en til borettslaget.

Sted og dato : _____

For utleier / Karrestad II borettslag

Leietaker

Ekstraordinær generalforsamling

Karrestad II borettslag

organisasjonsnummer 948755009

Onsdag 19.04.2023 19:00 Møtelokalet i borettslaget

Til Behandling foreligger

1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av undertegner
- 1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

2 Saker som skal behandles

- 2.1 Styremedlem - ny på grunn av flytting
- 2.2 Skifte av vinduer
- 2.3 Skifte av markiser

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt. Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Karrestad II borettslag

Dato: 3. april 2023
Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling sendt ut den:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på generalforsamlingen var:

2. Saker som skal behandles

2.1 Styremedlem - ny på grunn av flytting

Styremedlem Tringa Hakaj ønsker å fratre sitt verv på grunn av flytting. Styret foreslår at Elin Holt trer inn for henne.

2.2 Skifte av vinduer

Styret fremmer forslag om bytte av vinduer i stua i alle leiligheter for å bedre inn klima. Saken er enstemmig vedtatt i styret 28.3.2022, og legges frem for generalforsamlingen.

2.3 Skifte av persiener

Styret fremmer forslag om at persiener i borettslaget skiftes. De gamle fra 2005 representerer en stor årlig utgift i form av reparasjon og utskifting. Betaling / renter på nye persiener vil utgjøre et mindre beløp enn reparasjon av de gamle. Anbud for skifte av persiener er på kr 3,280 mill. inkl. mva. Dette er lagt inn i budsjettet og dekkes av felleskostnadene for 2023.

Fullmakt

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i Karrestad II borettslag onsdag 19.04.2023 19:00 Møtelokalet i borettslaget

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes.

Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstryking og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Karrestad II borettslag

Ordensregler

1.Hensikt:

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, legge forholdene til rette for et godt bomiljø borettslaget og ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse.

2.Godkjenning

Ifølge vedtektene av 15. mars 2018 pkt. 4,1 kan styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tidligere ordensregler godkjent som enkeltvedtak av generalforsamlingen 8.4.2008 kan således settes ut av kraft.

3. Ro og orden er et felles ansvar

Skal man trives i et bofellesskap, må alle ta hensyn til sine naboer, unngå unødig støy, lukt og røyking i ganger og trapper, og unngå forurensning og forsøpling på borettslagets fellesområder. Det er andelseierne som i fellesskap eier borettslaget, og således gjennom sitt eieransvar må dele oppgaven med å påse at det hersker ro og orden, spesielt til de tider som må anses å være en «menneskerettighet» å få sove. Det skal være **nattero** i tiden 23.00 til neste morgen kl 07.00 Radio og stereoanlegg, TV, høye rop og lignende må nevnte tidsrom dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Fører misligholdet til alvorlig plage for eller sjenanse for de øvrige beboerne, skal forholdet innrapporteres til styret. Ved feiring av merkedager eller lignende er det god skikk å legge slike dager til fredag eller lørdag og samtidig orientere nærmeste naboer. Fyll og bråk til langt på natt er ikke akseptabelt. Følgende gjelder for oppussing og modernisering – boring, hamring, banking, bruk av slagbor o.l. begrenses til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00

Lørdag kl. 08.00 – 16.00

Søndag og helligdager må støyende arbeider ikke foregå.

4. Bruk av leiligheten

Uten samtykke kan ingen benytte leiligheten til annet enn boligformål. Andelseier skal behandle leiligheten og andre tilhørende rom med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. På utsiden av leiligheten må det ikke henges opp eller monteres noe som kan virke frastøtende eller uheldig for fasadens utseende. Tilsvarende gjelder også i korridorene. Lufting og risting av tøy og matter fra vindu / balkong skal ikke forekomme. Bestemmelser om bruk og vedlikehold er dokumentert gjennom internkontroll materiale. Ved grilling på balkong skal kun elektrisk grill benyttes. Av hensyn til tyveri og skadeverk skal ytterdørene være lukket hele døgnet.

5. Bruk av fellesarealer

Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i indre og ytre fellesarealer. Saker som henses i felles boder skal merkes med navn og telefonnummer. Styret forbeholder seg retten til å fjerne ting som blir satt umerket i fellesområdet. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett, ski, barnevogner og lignende i ganger og korridorer. Dette kan være til hinder ved evakuering ved eventuell brann.

De som benytter sittegrupper ute, må rydde og ta med søppel og sigarettstumper når de forlater stedet. Ved lufting av husdyr må hunden/ katten forhindres i å urinere på planter og busker. Mating av fugler er ikke tillatt, da rester tiltrekker seg rotter og mus.

6 Kjøretøy i fellesmiljø

All kjøring med motorkjøretøy skal foregå stille og rolig og i lav hastighet, spesielt der soverom vender ut mot parkeringsplass eller mot veien langs blokkene. Tomgangskjøring er forbudt. Parkering foran inngangene er kun tillatt for av- på lasting. Opphold i parkeringslomme er max 15 minutter. Alle kjøretøy som står i garasjene eller henses på borettslagets øvrige områder, må være registrert og påsatt kjennetegn. Etter vedtak på generalforsamling 18/4-21 kan bobiler parkere hele året på anvist plass.

7. Avfallssortering

Riktig behandling av avfall er klart beskrevet i «Halden miljøkalender» som finnes på kommunens hjemmeside. Avfall som ikke kan kildesorteres, og spesielt farlig avfall, må ikke henses på vår miljøstasjon, men bringes av andelseier til en av kommunens miljøstasjoner.

8 Husdyrhold

Dyrehold tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Søknad /avtale finnes i i IK-mappe eller fås ved å kontakte styret.

9 Felles vaskeri

Borettslaget har felles vaskeri i kjeller i Vidarsvei 15 og 17. Instruks for bruk av maskiner er satt opp i rommet. Disse må følges. Vasketid mandag - fredag : 08.00 – 21.00 Vasketid lørdag / søndag : 08.00 – 18.00 Klær må ikke henges ut på tørkestativ på søndager eller helligdager.

10 Meldingsrutiner

Det daglige tilsyn som andelseiere og beboere kan utføre, er et viktig bidrag for å oppdage skader og hindre ulykker. Hvis noen kan påvis feil eller skader på bygg eller annet felles areal, og som det er naturlig at borettslaget har vedlikeholdsansvar for, skal vedkommende umiddelbart sende melding stil styreleder. Jfr. Vedtektenes pkt. 5-1(7) om meldeplikt. Standard meldingsblankett som skal benyttes, er lagt inn IK-mappe (Del 9)For å sikre framtidig dokumentasjon skal alle meldinger, søknader og klager m.m. leveres skriftlig til styret.

Det påhviler andelseier å informere besøkende om relevante regler (som f.eks. parkeringsbestemmelser i borettslaget)

Ordensregler vedtatt i generalforsamling, sist vedtatt 23.3.22



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vidars vei 15, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
42111631	2247	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2247
42111688	2774	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2774

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vidars vei 15	H0302	64/132	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØREBECH DAG RUNE 050685*****	Eiendomsrett 1/1	Teglverksveien 15C 1610 FREDRIKSTAD	Bosatt

Vegadresse: Vidars vei 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1781 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	102 Båstadlund	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	3 Låby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	145034957		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	

2: Bygning 145034957: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	16	0	0	0	0	0	0
H03	16	0	0	0	0	0	0
H02	16	0	0	0	0	0	0
H01	16	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	KARRESTAD II BORETTSLAG	Org.nr	948755009
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	7

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	64/132	14134.2	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/132, Vidars vei 15, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	08.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.07.2024	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.

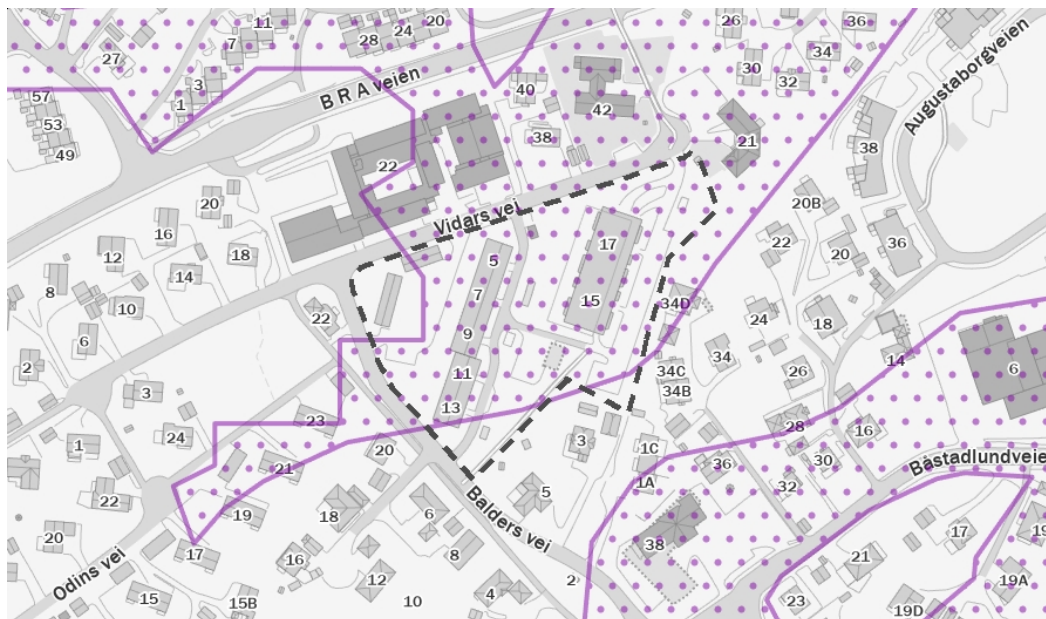
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	08.07.2024	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	08.07.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.07.2024	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	08.07.2024	Ikke funnet	129.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	08.07.2024	Ikke funnet	0.02 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.






Kvikkleire

Sist sjekket: 08.07.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre 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.

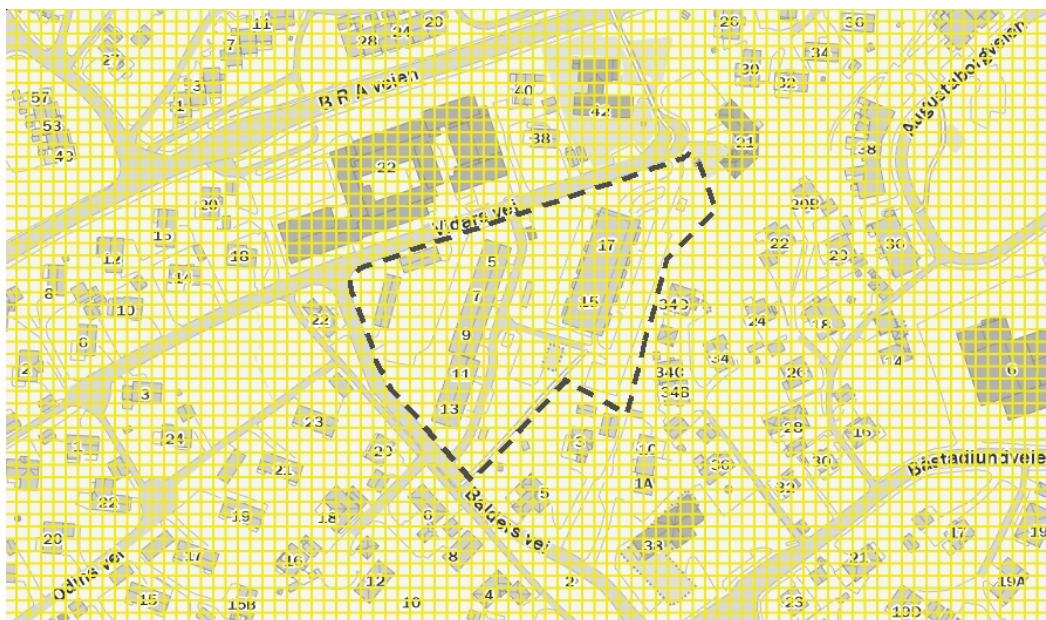
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 08.07.2024

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 kjennegegne 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)



Halden kommune

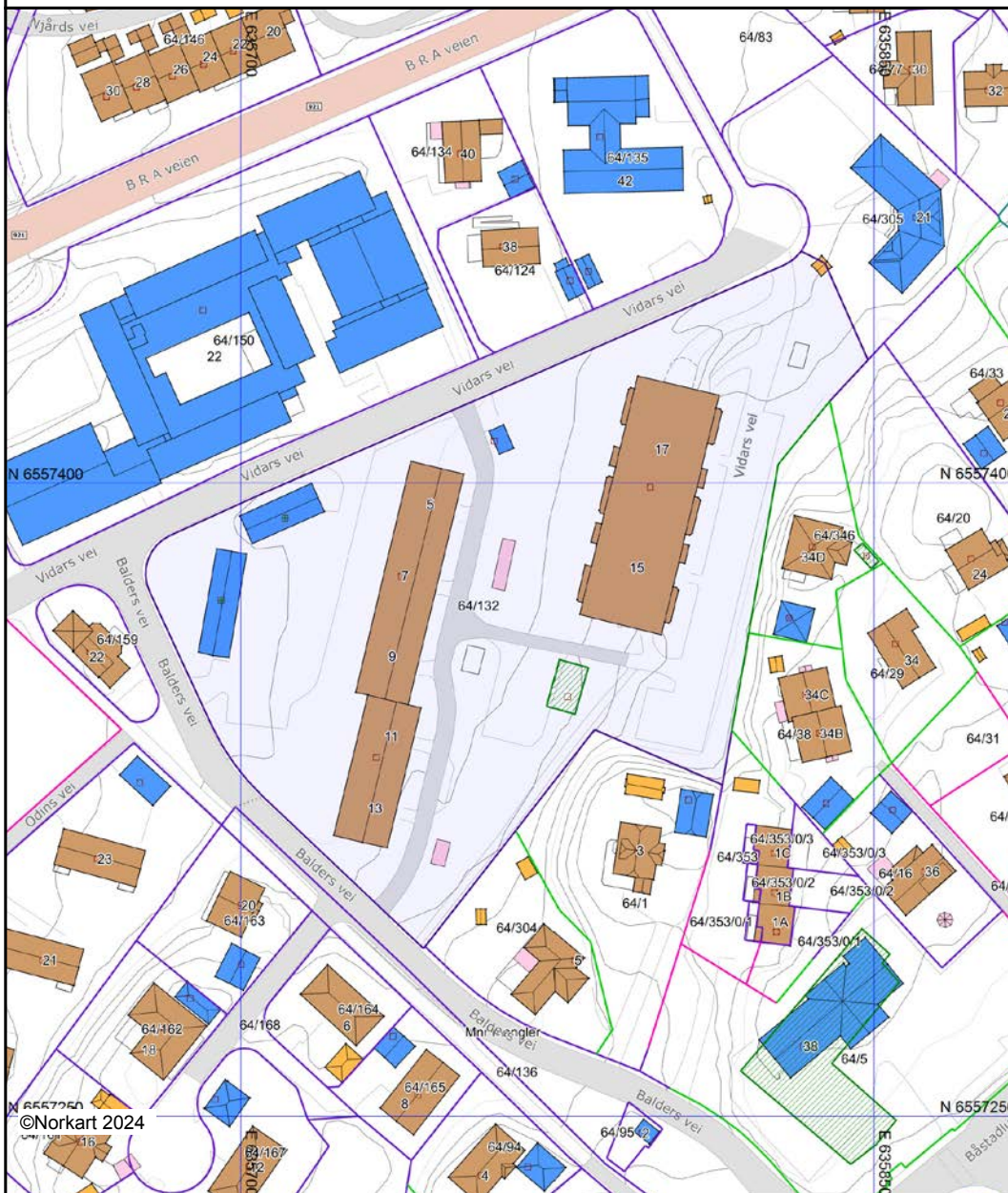
Grunnkart

Eiendom: 64/132
Adresse: Vidars vei 15
Dato: 16.07.2024
Målestokk: 1:1500



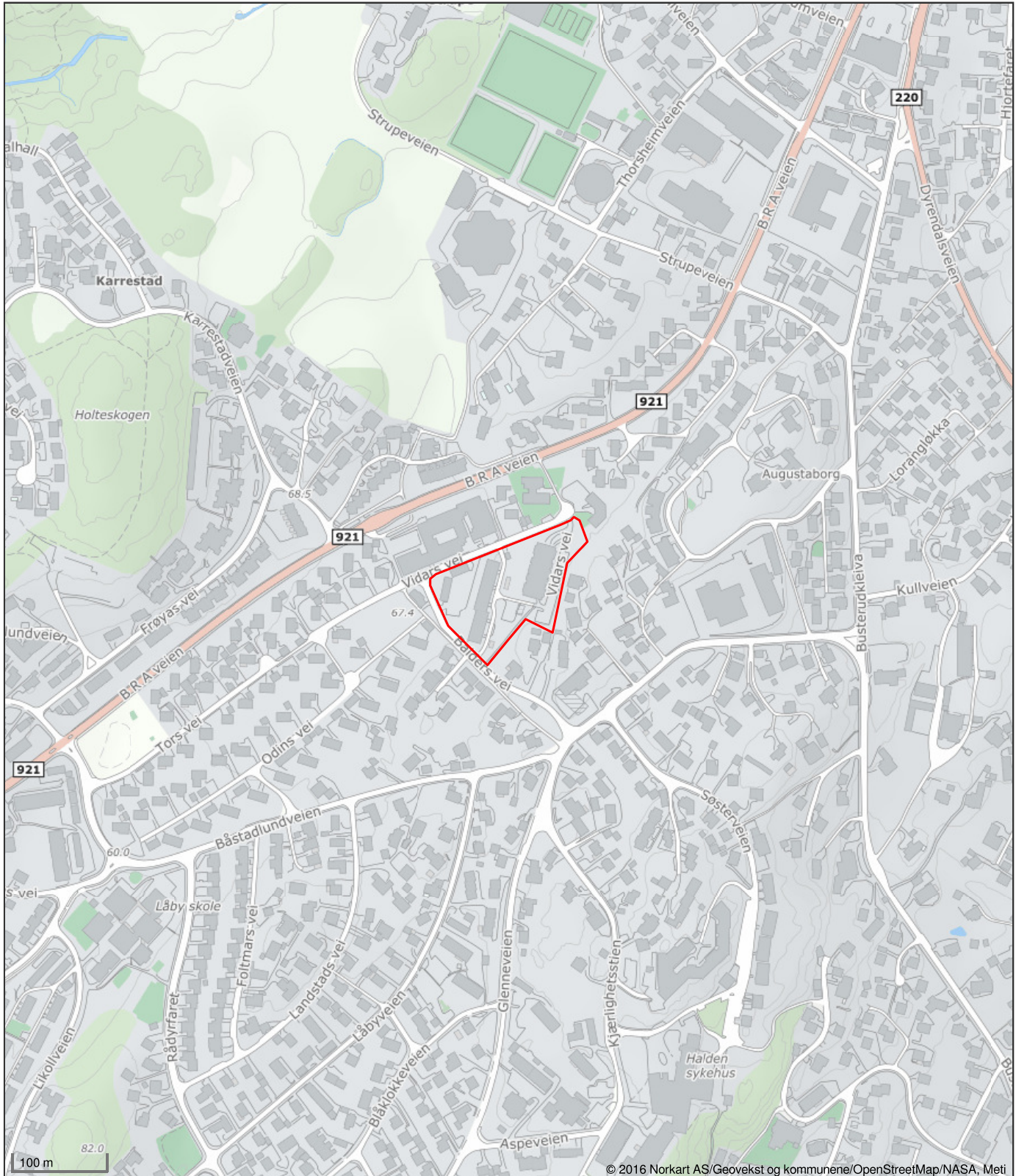
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3101 - 64/132//



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

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

Område for frittliggende bebyggelse

§ 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil 1½ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

§ 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

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

§ 4 Område for industri

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

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

§ 5

Fellesbestemmelser.

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

Stadfestet den 52. 1973

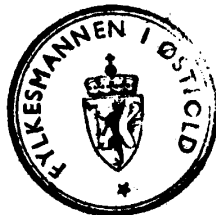
MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV KARRESTAD, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal romme aldershjem med boliger og tilhørende servicefunksjoner, og tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- § 3. Utnyttelsesgraden for området må ikke overstige 0,27.
- § 4. Bebyggelsen, avkjørsler, parkeringsplasser, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke generende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

17. juni 1977.
J. Madabaki





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vidars vei 15, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 14 134 m ² KPHensynsonenavn H810_1 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 14 134 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-514								
Navn	Karrestad								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	29.08.1972								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/144/G-514.pdf								
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>64 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>13 942 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> </table>	Delareal	64 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	13 942 m ²	Formål	Blokkbebyggelse
Delareal	64 m ²								
Formål	Kjørevei								
Delareal	13 942 m ²								
Formål	Blokkbebyggelse								



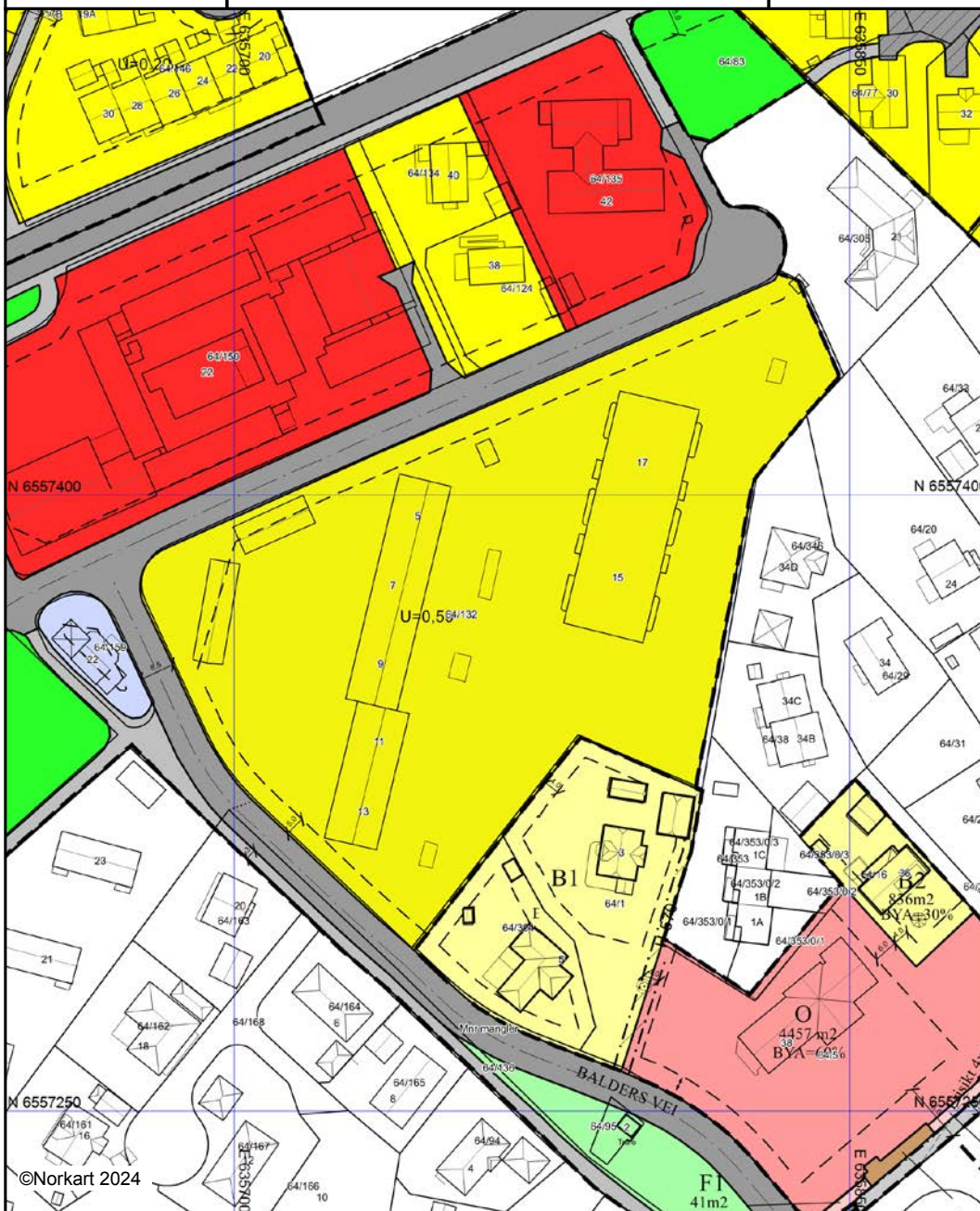
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/132
Adresse: Vidars vei 15
Utskriftsdato: 16.07.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
-  Tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Kollektivholdeplass
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

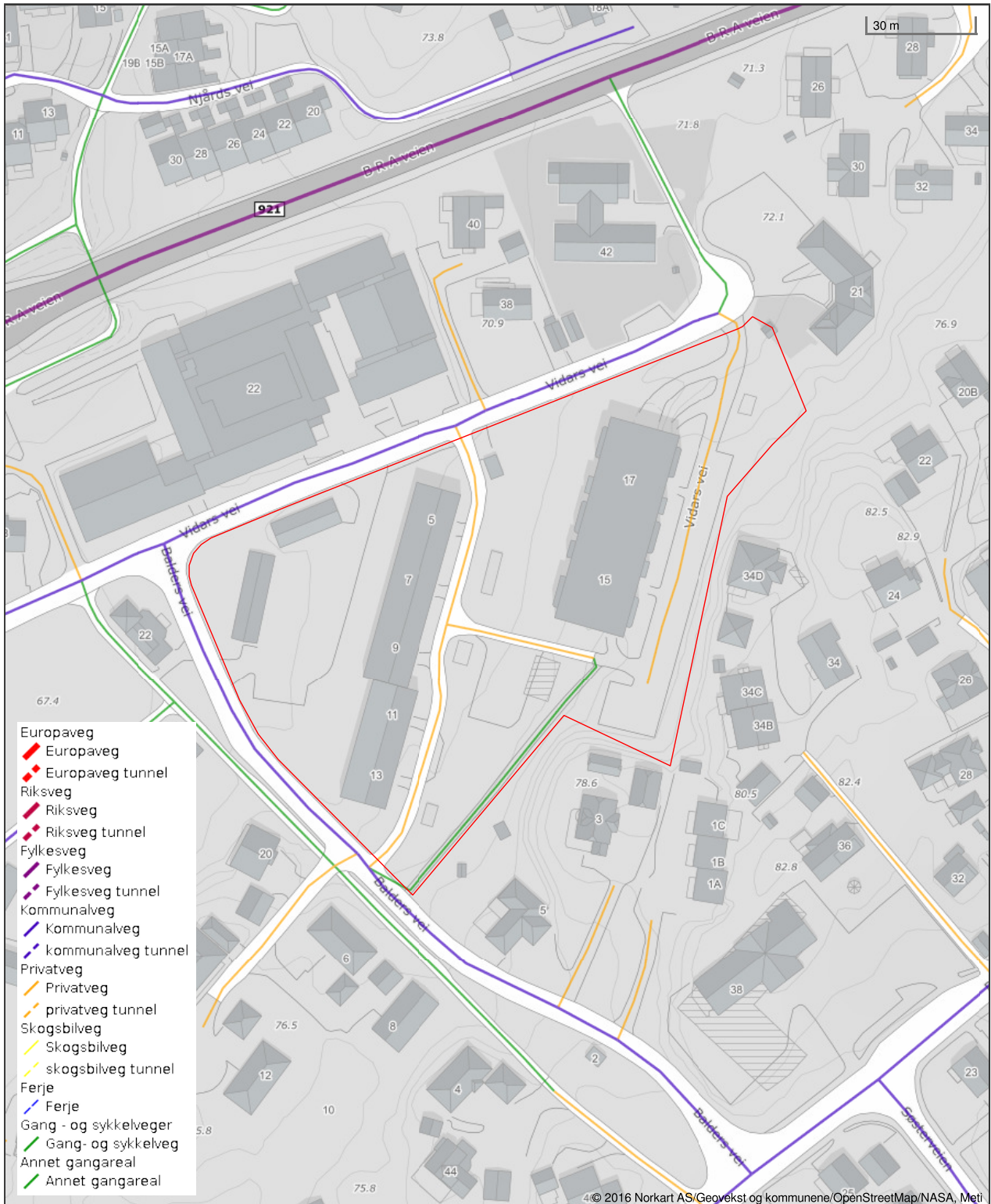
Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 64/132//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vidars vei 15
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre