



aktiv.

Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN

Solbakken! Utsiktsleilighet med heis og stor innglasset balkong. Varmtvann og fyring inkludert!



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 680 000,-
Fellesgjeld: Kr 789 978,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 471 218,-
Felleskostn.: Kr 8 110,-
Selger: Berit Synnøve Helgesen
Lund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 60/72 kvm
Tomtstr.: 5129 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 127
Andelsnr.: 53
Oppdragsnr.: 1101240114

Utsiktsleilighet med heis og stor innglasset balkong.

Nå kan du sikre deg en virkelig attraktiv, lys og vennlig 2-roms med nydelig utsikt over byen og deler av havna. Sol hele dagen! Lekkert flislagt dusj/wc med opplegg for vaskemaskin. Bo sentralt, trygt og godt i Solbakken Borettslag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 60 m² Entre, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boenheten som disponeres/tilhører seksjonen/andelen.

Bod i underetasje var ikke tilgjengelig for å måle

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5129 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt for hele borettslaget. Her er det nysafaltert p-plass og trappefri adkomst til fellesinngang og heis nede. Forøvrig består tomten av store plenområder, busker og trær. Tomten holdes av eget vaktmesterselskap som inngår i fellesutgifter.

Beliggenhet

Midt i smørøyet på Halden sentrums nordside! Her er det kort spaseravstand til både matbutikk go buss, skoler og idrettshall, samt biblioteket, kafe og restauranter, kino m.m. Det er også kun ca. 7min gange til Tistasenteret, off.servicetilbud og alt sentrum kan by på.

Adkomst

Heis

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av sentrumsbebyggelse med blokker, flermannsbolig, enebolig, barnehage mm.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggevurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i 1970 og er oppført i betong med utvendig platekledning. Leilighetsdekke i betong. Grunnmur og kjellermur i betong/blokker. Flatt tak. I Høyblokka er det heis. I kjeller er det fellesvaskeri og tidligere kjølerom. Informasjon om byggemåte er hentet fra HABO sine hjemmesider.

Innhold

Entre, dusj/wc/vaskerom, 1 soverom, kjøkken, stue/spisestue, innglasset balkong. Lagringsbod og matbod i kjeller.

Standard

Leiligheten holder eldre standard, og oppgradering og modernisering må i dag påregnes. Det er eikeparkett og laminat på gulv, malt tapet på vegger. Eldre, malt kjøkken med plassbygget originalinnredning. Nye, flislagte bad i regi av borettslaget. Her er det fliser og varmekabler, dusj med innsvingbare glassdører, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin. Den store innglassede balkongen har fliser på gulv, skyvbare glassfronter som kan åpens om ønskelig, og elektrisk utvendig solskjerming. Leilighetene har callinganlegg med portåpner. Sentralvarme og varmtvann fra bergvarme som inngår i fellesutgifter sammen med trappevask, tv/internett, vaktmester m.m.

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.

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig

Vinduer, TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Utside av vinduene har lakkert aluminiums kledning som gir lang holdbarhet og lite behov for vedlikehold. Vinduene er byttet, men det er ikke kjent når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuger mellom vindu og foring er ikke pent utført. Foringene er stedvis noe fuktskadet. Det er en skade på vinduskarmen på kjøkkenet.

Tiltak

- For å lukke avviket må foringer overflatebehandles, fuger utbedres og skade på vinduskarm må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Innglasset balkong på ca 12 m² med adkomst fra stue. Balkongen ble innglasset ca år 2013 ut fra dato på tegninger. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med malt betong og malt panel i himling. konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Det er montert en terrasse varmer i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Det er noen fliser med hulrom/bom under, dette gjelder flisene rekkverket, 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. Fall på gulv ut mot rekkverket, målt fra gulv i hjørne inne ved balkongdøren utgjør ca 23mm målt diagonalt ut mot hjørnet.

Tiltak

- Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning. Det er ikke behov for straktiltak. 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.
- Det er ikke fremvist noe tilstandsvurdering av fellesdeler på bygningen. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

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

Overflater,TG3

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt på kjøkken der det er ny laminat. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malt betong. Overflatene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Parkett i stue er stedvis sterkt slitt. Øvrige overflater har kun normale bruksmerker, noe behov for utbedringer/oppussing må påregnes av kosmetiske årsaker.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres overflate oppussing. Parkett i stue er slitt og må enten byttes eller slipes og lakkeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue målt i hele rommet utgjør 18mm.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører med finert dørblad fra byggeåret og malt slett dørblad trolig fra 2020 da badet ble renovert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe bruksmerker og slitasje på dørene.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må det utføres overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold,TG2

Plassbygde garderobeskap på soverom og i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører og hengsler har noe bruks slitasje.

Tiltak

- Overflatebehandling og justering av hengsler og magnet holdere må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

6 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, Det er trolig benyttet smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke fremvist noen dokumentasjon/kontrollerklæring. Det er kun tatt et lite hull i sluk mansjetten, medfører dårlig avrenning til sluket.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Membran må kuttes i sluket. Innhent dokumentasjon/kontroll erklæring på membran arbeidene om det er mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

6 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Eldre innredning, trolig fra byggeåret, med malte fronter og skrog og noe nyere innredning, ukjent alder, med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag med avrennings plate, kum og utslagsvask. Det er installert komfyr, komfyrvakt, microovn og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er fuktsvelling på fronter og skap.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- For å lukke avviket må overflater utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

6 Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert en avtrekks vifte i vegg mot bad,

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i

borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot sør og øst. Omkringliggende områder er markert med risiko for sammenhengende marin leire

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Omkringliggende områder ved eiendommen er 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 eiendommens infrastruktur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke.

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 felleskostnader.

Parkering

På borettslaget fellesparkering. Det kan søkes om garasje plass som fordeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563409

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.

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

Energi

Oppvarming

Felles oppvarming via bergvarme og radiatorer som er inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 680 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 489 308

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 859 371

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmtvann, oppvarming, kabel-tv/ internett (fiber), kommunale avgifter, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, trappevask mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 110

Andel Fellesgjeld
Kr 789 978

Fellesgjeld pr. dato
20.08.2024

Andel fellesformue
Kr 48 362

Andel fellesformue dato
20.08.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

948542609

Andelsnummer

53

Om borettslaget

Borettslaget ligger i Halden sentrum, med gangavstand til matbutikk og byens handlegate, postkontor, kjøpesentre og kafeér. Gode bussforbindelser i nærområdet.

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 boligblokker, en høyblokk og en lavblokk med totalt 82 leiligheter. Bygningene er oppført i 1970 og er oppført i betong med utvendig platekledning. Leilighetsdekke i betong. Grunnmur og kjellermur i betong/blokker. Flatt tak. I Høyblokka er det heis. I kjeller er det fellesvaskeri og kjølerom.

Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Borettslaget har egen vaktmester. Parkering i egen gårdsplass samt noen garasjer til leie. Borettslaget eier tomten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 12128223779, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 20.08.2024: 14 516 587

Andel av saldo: 213 307

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Låne nummer: 16363114575, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 20.08.2024: 41 685 827

Andel av saldo: 533 156

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånummer: 16365826866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 20.08.2024: 3 402 351

Andel av saldo: 43 516

Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at det vil bli økning i felleskostnader på ca. 10% fra 1/1-2025.

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

Borettslagets vedtekter og trivselsregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 127 i Halden kommune. Andelsnr. 53 i Solbakken
Borettslag med orgnr. 948542609

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst heftelser og rettigheter på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 03.04.2014.

Det er gitt ferdigattest for utskifting av eksisterende heis datert 29.2016.

Det er gitt for etablering av nedgravde avfallscontainere datert 18.08.2022.

Det er gitt for omlegging av utvendig VA-anlegg for boligblokk - nye ledninger for vann, overvann og spillvann alt på egen eiendom datert 23.05.2013.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for 2 av 4 garasjeseksjoner datert 14.12.2022.

Det er gitt ferdigattest for nybygg i mur og betong datert 6/2-70.

Det er gitt ferdigattest for utkobling av septiktank datert 3. oktober 2000.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Boligbygg med flere boenheter:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

Tegningene datert 27.12.2012 stemmer med faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Borettslaget har installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G264 områdene Wærnsgate og Mette mongs gate

med formål blokk, kjørevei, bolig og høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 680 000 Prisantydning

789 978 Andel av fellesgjeld

2 469 978 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 471 218 Totalpris. inkl. omkostninger

2 478 418 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 481 218 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 47500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11633,-. Utleggene omfatter urådighet, foto, opplysninger forretningsfører og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.09.2024

















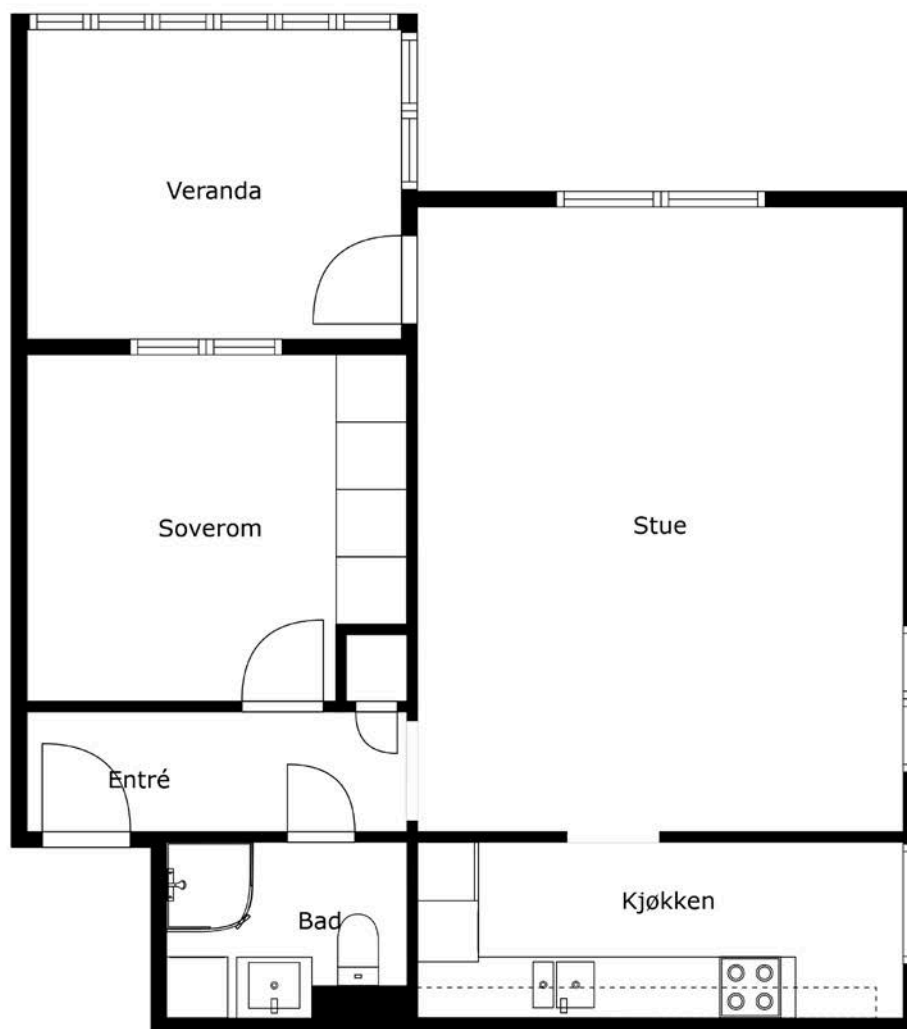







FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 62, bnr. 127
-  # Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 13324-1488

Referansenummer: GP2065

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 vaskerom, 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 har en sentral beliggenhet på Nordsiden av sentrum i 6. etasje i høyblokka. Fra innglasset balkong som er vendt mot sør er det gode solforhold og flott utsikt utover byen og festningen. Bygningen ble tatt i bruk i 1970 og har opp gjennom årene blitt modernisert med nye fasader, takteking, vinduer og ytterdører, balkonger er utvidet og innglasset, det er montert ny heis, det er etablert nedgravd søppel containere, bygget noen garasjer og Vann og avløpsanlegg er fornyet. Tomten er pent opparbeidet med plen og noe beplantning, steinmur og asfalterte kjørearealer og parkeringsplasser

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Utside av vinduene har lakkert aluminiums kledning som gir lang holdbarhet og lite behov for vedlikehold. Vinduene er byttet, men det er ikke kjent når dette ble utført. Balkongdør har malte trekarmner og 3 lags glass. Entredør har lakkert overflate og malte trekarmner, brannklasse B-30. Lydklasse 35dB. Det er ukjent alder på dørene. Innglasset balkong på ca 12 m² med adkomst fra stue. Balkongen ble innglasset ca år 2013 ut fra dato på tegninger. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med malt betong og malt panel i himling. konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Det er montert en terrasse varmer i himlingen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt på kjøkken der det er ny laminat. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malt betong. Overflatene har ukjent alder. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendige dører med finert dørblad fra byggeåret og malt slett dørblad trolig fra 2020 da badet ble renoveret. Plassbygde garderobeskap på soverom og i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2020. Gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, Det er trolig benyttet smøremembran som tetteskikt. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Veggmontert toalett med innebygd vannsisterne, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mur/betongvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning, trolig fra byggeåret, med malte fronter og skrog og noe nyere innredning, ukjent alder, med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag med avrennings plate, kum og utslagsvask. Det er installert komfyr, komfyrvakt, microovn og kjølfrysenskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert en avtrekks vifte i vegg mot bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har drenering ned til gulv.

Stoppekran i fordelerskap.

Avløpsrør er utført med plast inne i boligen, stammer som går gjennom etasjeskiller er utført med malmrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarmer.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann, ikke vurdert alder og tilstand. Kostnad og ansvar er inkludert i fellesutgifter.

Terrasse varmer montert under himling på innglasset balkong.

Boligen oppvarmes via sentralvarmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer i boligen. Anlegget er ikke kontrollert utover radiatorer inne i boligen.

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Sikringskap ble ikke kontrollert da det ikke ble lokalisert.

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot sør og øst.

Omkringliggende områder er markert med risiko for sammenhengende marin leire

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

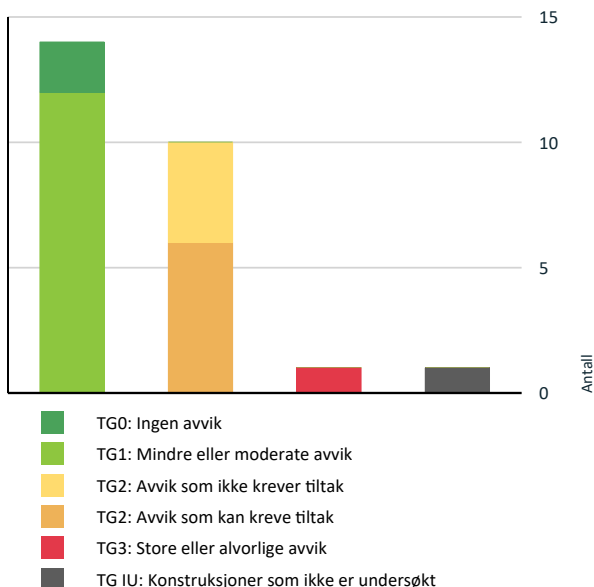
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene datert 27.12.2012 stemmer med faktiske forhold.

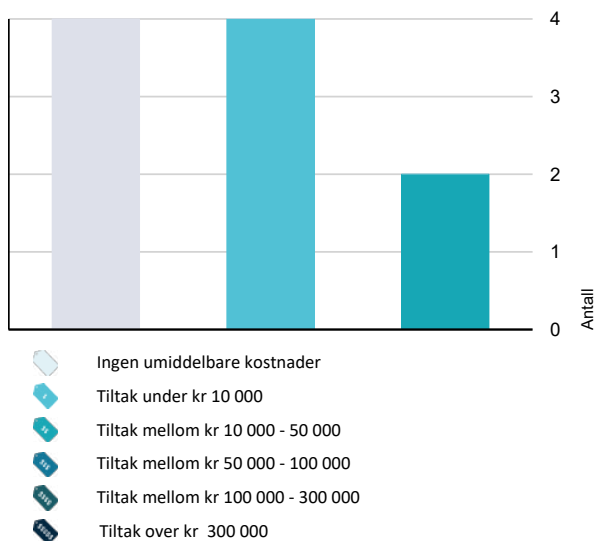
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert innglasset balkong, vinduer og ytterdører. Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på. Bod i 1 etasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[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](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1970

Kommentar

Bygningen ble tatt i bruk i januar i 1970

Standard

Bygningen har en normal standard for byggeåret, det har blitt utført vesentlige oppgraderinger opp gjennom årene.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt gulv av laminat på kjøkken
2020	Modernisering	Bad/vaskerom renovert
	Modernisering	Vinduer og balkongdør byttet
	Modernisering	Innglassing av balkong

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Utside av vinduene har lakkert aluminiums kledning som gir lang holdbarhet og lite behov for vedlikehold. Vinduene er byttet, men det er ikke kjent når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuger mellom vindu og foring er ikke pent utført.

Foringene er stedvis noe fuktskadet.

Det er en skade på vinduskarmen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må foringer overflatebehandles, fuger utbedres og skade på vinduskarm må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktskader på foring



Fuger er ikke fagmessig utført.



Skade på vinduskarm kjøkken

TG 1 Dører

Balkongdør har malte trekarmer og 3 lags glass.
Entredør har lakkert overflate og malte trekarmer, brannklasse B-30. Lydklasse 35dB.
Det er ukjent alder på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca 12 m² med adkomst fra stue. Balkongen ble innglasset ca år 2013 ut fra dato på tegninger. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med malt betong og malt panel i himling. konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Det er montert en terrasse varmer i himlingen.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Tegninger er datert 27.12.2012 Arbeidene forutsettes utført i 2013.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er noen fliser med hulrom/bom under, dette gjelder flisene rekkverket, 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.

Fall på gulv ut mot rekkverket, målt fra gulv i hjørne inne ved balkongdøren utgjør ca 23mm målt diagonalt ut mot hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Det er ikke behov for strakstiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fliser langs rekkverk, flere med bom/hulrom



Fliser langs rekkverk, flere med bom/hulrom



Rømningsvei via luke



Rømningsvei via luke

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.

Det er ikke fremvist noe tilstandsvurdering av fellesdeler på bygningen. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

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

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt på kjøkken der det er ny laminat.
På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malt betong.
Overflatene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkett i stue er stedvis sterkt slitt.

Øvrige overflater har kun normale bruksmerker, noe behov for utbedringer/oppussing må påregnes av kosmetiske årsaker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres overflate oppussing.

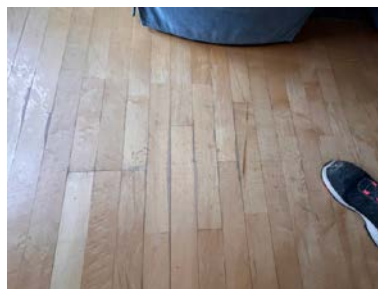
Parkett i stue er slitt og må enten byttes eller slipes og lakkres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt parkett i stue



Slitt parkett i stue



Blærer i tapet på vegg



Glipper mellom taklist og vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik i stue målt i hele rommet utgjør 18mm.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med finert dørblad fra byggeåret og malt slett dørblad trolig fra 2020 da badet ble renoveret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksmerker og slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det utføres overflatebehandling.

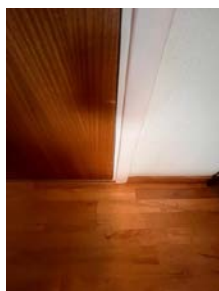
Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til bad



Dør til soverom



Dør til soverom

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderober på soverom og i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører og hengsler har noe bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling og justering av hengsler og magnet holdere må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2020. Gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket. Det er trolig benyttet smøremembran som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon/kontrollerklæring.
Det er kun tatt et lite hull i sluk mansjetten, medfører dårlig avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Membran må kuttes i sluket.

Innhent dokumentasjon/kontroll erklæring på membran arbeidene om det er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slukmansjett er ikke tilpasset i sluket



Det er synlig membran opp langs rørgjennomføring i gulv.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Drenering fra innbygget sisterne.



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mur/betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk flere steder i rommet uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning, trolig fra byggeåret, med malte fronter og skrog og noe nyere innredning, ukjent alder, med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate, rustfritt benkebeslag med avrennings plate, kum og utslagsvask. Det er installert komfyr, komfyrvakt, microovn og kjøøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er fuktsvelling på fronter og skap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må overflater utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsvelling fronter



Fuktsvelling fronter



Fuktsvelling på skrog

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er montert en avtrekks vifte i vegg mot bad,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i vegg mot bad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har drenering ned til gulv.

Tilstandsrapport

Stoppekran i fordelerskap.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Drenering fra fordeler skap.



Drenering fra fordeler skap.



Skap med stoppekran.



Kursoversikt.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plast inne i boligen, stammer som går gjennom etasjeskiller er utført med malmrør.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarmer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann, ikke vurdert alder og tilstand. Kostnad og ansvar er inkludert i fellesutgifter.

TG 1 Andre installasjoner

Terrasse varmer montert under himling på innglasset balkong.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Boligen oppvarmes via sentralvarmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer i boligen. Anlegget er ikke kontrollert utover radiatorer inne i boligen.

TG 1 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 bygningsakkyndig 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.
Sikringskap ble ikke kontrollert da det ikke ble lokalisert.

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.
1970 Det er ikke kjent når det sist ble utført arbeider på anlegget
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble kontrollert av DLE 13.9.2006 ingen feil påvist da.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

Generell kommentar

Det er ingen åpenbare feil på anlegget inne i boligen.

Det er opplyst i egenerklæring at anlegget blir kontrollert regelmessig i regi av borettslaget.

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 bygnings sakkyndig 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 røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot sør og øst.
Omkringliggende områder er markert med risiko for sammenhengende marin leire

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Omkringliggende områder ved eiendommen er 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 eiendommens infrastruktur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000

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

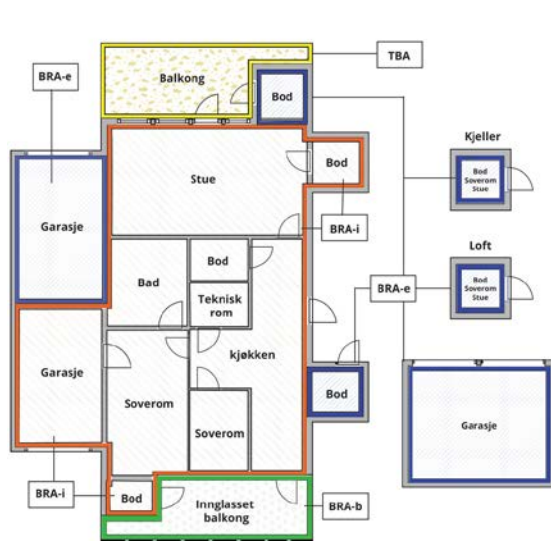
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjelheter 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)		
6 Etasje	60		12	72	
Underetasje					
SUM	60		12		
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boenheten som disponeres/tilhører seksjonen/andelen

Bod i underetasje var ikke tilgjengelig for å måle.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene datert 27.12.2012 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: Rømning via felles trappegang som er har overtrykk og via luker på balkong.

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	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jan Henrik Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	127		0	7157.5 m ²	Informasjon fra borettslaget	Eiet

Adresse

Major Forbus gate 27

Hjemmelshaver

Solbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0606/Solbakken borettslag	948542609	H0606	Halden boligbyggelag	Berit Synnøve Helgesen Lund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
53	100	13 500	48 362 31.12.2022	789 978 20.08.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	8 200
Omløpsmidler:		1 831 639 Samlet innskuddskapital:	1 060 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	184 194 Langsiktig gjeld (+):	+ 59 992 601
Disponible midler:		1 647 445 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	61 053 101

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Nordsiden av sentrum i 6. etasje i høyblokka. Det er flott utsikt over byen fra den innglassede balkongen.

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 reguleringsplan med planid G-264 gjeldende fra 18.2.1988 og sentrumsplan gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen arealer og asfalterte kjøre arealer og parkeringsplasser. Tomten ligger i skrått terreng med helning mot sør og øst. Det er etablert nedgravde avfalls containere og det er oppført noen garasjer på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
687 120	2013	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Inkludert i felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Elvia	21.08.2024	Siste kontroll på anlegget utført 13.9.2006	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningen har forskjellige datoer. De nyeste for blokken er datert 27.12.2012	Gjennomgått	10	Nei
Målebrevkart			Ikke gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	20.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	07.03.2017		Gjennomgått	28	Nei
Årsberetning 2023	16.02.2024		Gjennomgått	13	Nei
NVE	02.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest Heis	29.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest vann og avløp	23.05.2013		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest avfalls containere	18.08.2022		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest innglassede balkonger	03.04.2014		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest oppføring av bygg	06.02.1970		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest frakobling av septiktank	03.10.2000		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillatelse for 10 stk garasjer	14.12.2022		Gjennomgått	2	Nei
Områdeanalyse	12.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelrapport	20.08.2024		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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/GP2065>

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.	
1101240114	
Selger 1 navn	
Jan Henrik Lund	
Gateadresse	
Major Forbus gate 27	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Berit Helgesen Lund
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
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/avtalnr.	

Document reference: 1101240114

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: JHL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget renoverte alle bad i bygningen i 2020
Arbeid utført av	ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	se ovenstående
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	se ovenstående
-------------	----------------

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	se ovenfor
Arbeid utført av	ukjent

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	regelmessig kontroll i borettslaget
-------------	-------------------------------------

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	fasadearbeid totalt på bygningen i 2019
Arbeid utført av	ukjent

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Henrik Lund	aeb6a602fe8cc8e5beadc9b d17f0b1b79b6066be	20.08.2024 15:54:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240114

- 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>

Nabolagsprofil

Major Forbus gate 27 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Studenter**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

Snippen Halden 2 min
Linje 632, 633 0.2 km

Halden stasjon 14 min
Linje RE20 1.1 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 11 min
241 elever, 15 klasser 0.8 km

Låby skole (1-7 kl.) 23 min
278 elever, 14 klasser 1.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 22 min
407 elever, 20 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
362 elever, 15 klasser 0.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min
412 elever, 18 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 12 min
1200 elever, 61 klasser 0.9 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 5 min

St. Joseft Halden 6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

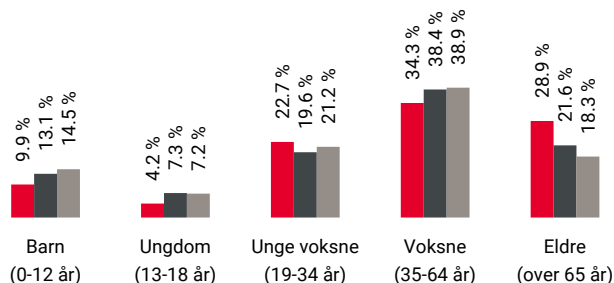
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 1 min
74 barn 0.1 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 7 min
74 barn 0.5 km

Høvleriet barnehage (0-5 år) 13 min
95 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 4 min

Meny Halden 11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



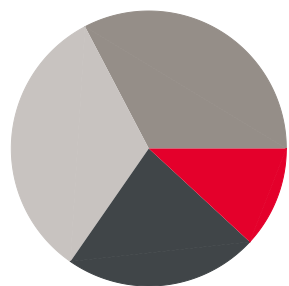
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Rødsberg ungdomsskole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
	Os skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	SKY Fitness Halden	8 min	🚶
	Timeout Energy Club	9 min	🚶

Boligmasse



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

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

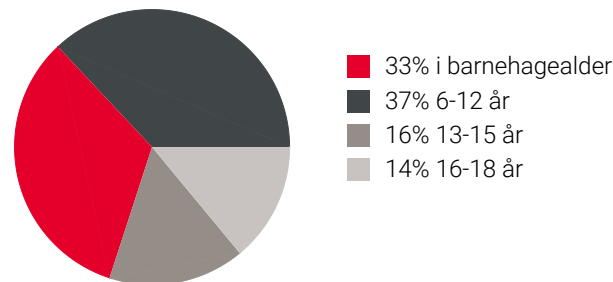
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	10 min	🚶
	Apotek 1 Svanen Halden	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

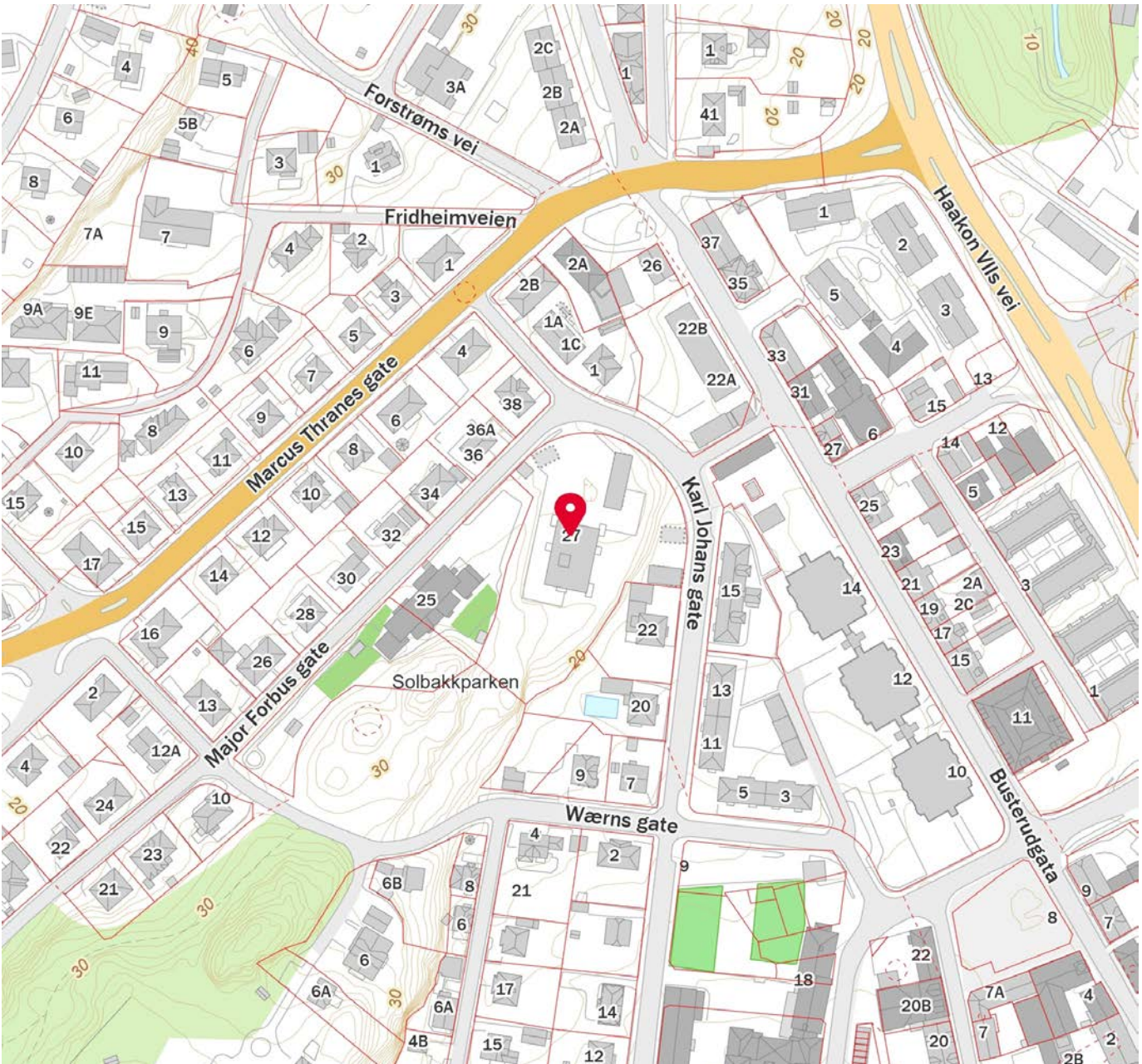
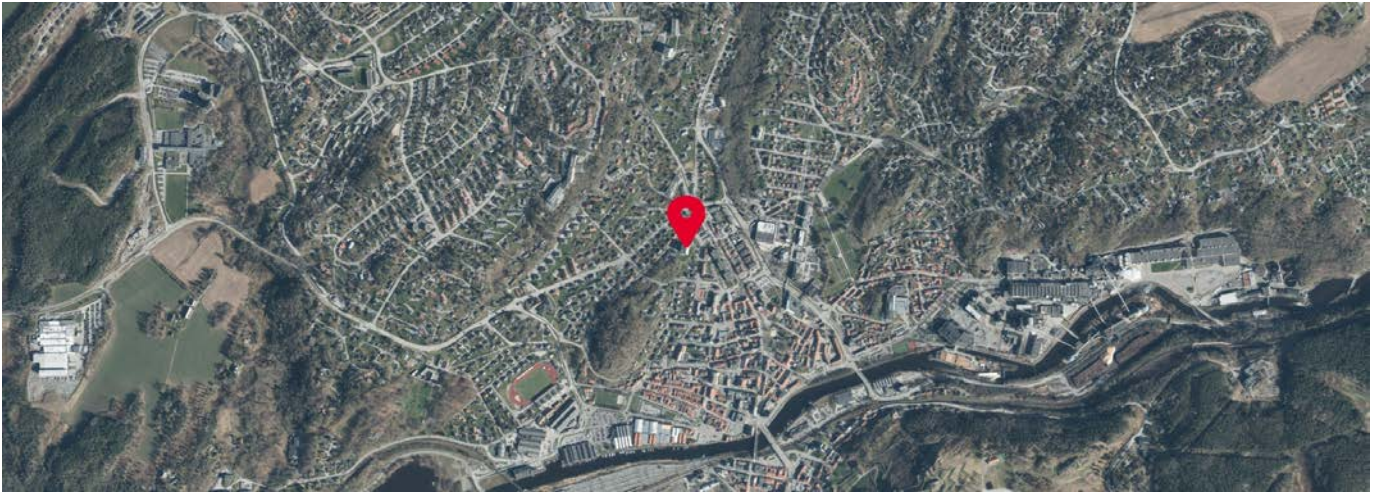



0% 65%

- Banken/Rød
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 21. august 2024 23:04
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Major Forbus gate 27 (1101240114) (gjelder saksnummer 5415925)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Major Forbus gate 27, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Helgesen Lund
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.09.2006

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

20. august 2024 kl. 12:50 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt oversendes forespørsel.

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE SOLBAKKEN

Borettslag:	Solbakken
Organisasjonsnr.	948 542 609
Byggeår:	1970
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto nr. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Se vedtekter/ordensregler for dyrehold.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,- ink. mva eventuelt forhåndsavklaring kr 7 981,- ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 981,- ink mva, overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.24 Side 1 av 3

Solbakken borettslag	V ³ r ref.:	28/31	Fjdselsdato eier:	14.12.1923
Major Forbus gate 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Berit Synnøve Helgesen Lund		
Organisasjonsnr: 948 542 609	Andelsnr:	53		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 110

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 781
	Renter	209
	Renter	2 558
	Renter	1 019
	Avdrag	482
	Kapitalkostnader	53
	Avdrag	730
Tilleggsytelser:	Kabel TV	500
	Varmtvann I	162
	Brenselkostnad I	616

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 bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres 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 første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	789 978	Gjeld siste ³ rsoppg.:	795 306
Klient ajourf. l ³ n:	59 821 417,65	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	59 992 601

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12128223779, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 20.08.2024: 14 516 587
Andel av saldo: 213 307
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 16363114575, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 20.08.2024: 41 685 827
Andel av saldo: 533 156
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 16365826866, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 20.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 20.08.2024: 3 402 351
Andel av saldo: 43 516
Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.24 Side 2 av 3

Solbakken borettslag	V ³ r ref.:	28/31	Fjdselsdato eier:	14.12.1923
Major Forbus gate 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Berit Synnve Helgesen Lund		
Organisasjonsnr: 948 542 609				

3: Fellesgjeld

Flytende rente DNB
Flytende rente DNB ikke IN

Evtnt planlagte P³ neoptak og/eller byggeP³ n er ikke med i oversikten.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: K³ re Thorvaldsen
Adresse: Busterudgata 22B
Postnr/-sted: 1776 HALDEN
Telefon: Mob.: 90096971, Priv.: 69-184463
E-post: kthorvaldsen@halden.net

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2024

Utest ³ ende saldo:	8 110		
Felleskostnader:	8 110	Restanse:	8 110
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	48 362	Gjeld:	811 679	Andre inntekter:	776
		Utgifter:	19 784		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1970
G³ rds/bruksnr: 62/130, 62/127
Bygningstype: Hnyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 7157.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81563409
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.01.1970	Fjrste innflytting:	15.01.1970	SSBnr:	H0606
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Ja	Antall rom:	2	BRA	60
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 60 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjrsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 1 njkkel XL85605 31.
Bestilt 1.stk njkkel XL85605 31

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 20.08.24 Side 3 av 3

Solbakken borettslag	V ³ r ref.: 28/31	Fjdselsdato eier: 14.12.1923
Major Forbus gate 27	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1776 HALDEN	Eiere: Berit Synnve Helgesen Lund	
Organisasjonsnr: 948 542 609		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solbakken borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 -
Busterudgata Vest brl's møtelokaler - tidl kafè.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 1. mars 2024

Antall fremmøtte: 27 Antall stemmeberettigede: 22

Antall fullmakter: 2 Totale antall stemmer: 24

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Kåre Thorvaldsen

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Asbjørn Langseth

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar totalt til fordeling i styret: 131 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder valgt for 2 år: Kåre Thorvaldsen

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem valgt for 2 år: Berit Holt Henriksen

Styremedlemmene Christian Krogstad gjenstår, også Asenir Kabri Soroya, men ønsket å trekke seg.

Styret går dermed ned fra 4 styremedlemmer til 2 styremedlemmer.

Vedtektene sier: " Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 medlemmer, med 1-3 varamedlemmer"

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer valgt for 1 år: Frida Lager Nordgaard og Kine Treichel

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: ikke oppnevnt på generalforsamlingen

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: styreleder

Vara øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av Vedtekter - elektronisk kommunikasjon

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

7-1 Felleskostnader

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

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

Møte hevet: 19.33

Møteleder: Kåre Thorvaldsen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Asbjørn Langseth (sign)

Årsmelding for 2023 Solbakken borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Solbakken borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 82 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kåre Thorvaldsen, Busterudgata 22B
Styremedlem, Soraya Asemi Kabir, Major Forbus gate 27
Styremedlem, Christian Krogstad, Major Forbus gate 27
Styremedlem, Berit Synnøve Holt Henriksen, Major Forbus gate 27
Styremedlem, Øivind Arnesen, Major Forbus gate 27
Varamedlem, Kari Forsberg Andersen, Busterudgata 22A
Varamedlem, Sigrun Holt, Major Forbus gate 27

Møtevirksomhet:

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

Det har vært avholdt 10 styremøter, hvor 51 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av kr. 5021,-

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

Det har vært behandlet 1 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av klipping om sommeren og Stian Mjølnerød-Lie om kjøp av snømåking.

Borettslaget har 1 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2024-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Maling av garasjene.

Fuglesikring på taket.

Byttet to gamle garasjeporter, så vi har samme garasjeåpnersystem.

Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser.

Saker under arbeid og planlegging:

Fibernet inn i blokkene er under arbeid. Vi går over til VIKEN FIBER AS som benytter ALTIBOX som leverandør på TV og Internet. De begynte etter nyttår med arbeidet, de skal være ferdig til 01.05.2024. Vedtak gjort i 2023. Dette medfører en del ekstraarbeid for styret

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022-2023 Nye garasjer ble bygget.

2022 Sjøppelcontainere gravd ned.

2022 El-billadere montert.

2020-2021 oppgradering av rør og bad.

Tidligere har vi gått fra fyringsolje til jordvarme.

Heis ble fornyet 2017.

Utbygging og innglassing av verandaer 2014.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Følger med på økonomi for renter og strøm har fremdeles høye priser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		3 952 764	3 950 300	3 434 868	4 545 700
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		209 250	204 500	29 875	246 200
Inntekt kabel-TV		492 000	491 000	472 320	492 000
Andre leieinntekter		84 263	80 000	56 581	87 700
Kapitalinntekter		1 097 334	1 055 000	886 137	1 230 000
Varmt vann, brensel og strømminnt.		727 572	727 600	727 572	727 600
Vaskeriinntekter		4 913	4 000	7 995	4 000
Sum inntekter		6 568 096	6 512 400	5 615 348	7 333 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	418 364	273 500	301 242	320 700
Styrehonorar	2	123 000	123 000	123 000	123 000
Avskrivninger	10	509 006	510 000	735 777	41 000
Energi, strøm, olje, gass		608 705	735 000	628 796	700 000
Eiendomsskatt		171 095	150 000	148 248	172 000
Inventar		16 983	70 000	7 374	10 000
Vedlikehold	4	263 192	200 000	113 335	200 000
Heiskostnader		32 952	100 000	53 909	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		26 105	50 000	32 163	50 000
Periodisk vedlikehold	5	119 183	150 000	0	150 000
Revisjonshonorar	3	10 921	10 000	10 383	12 000
Forretningsførerhonorar		233 472	234 000	224 490	248 000
Andre tjenester		0	0	18 750	0
Kontorrekvi, telefon, porto		17 983	10 000	5 609	10 000
TV bredbånd		536 867	510 000	488 739	492 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		17 060	17 100	17 060	17 100
Forsikring		159 779	170 000	143 327	188 000
Kurs		6 590	10 000	10 380	10 000
Kommunale avgifter	6	772 792	704 000	614 896	930 000
Bankgebyrer		4 367	5 000	4 845	5 000
Andre kostnader	7	15 425	6 000	24 085	10 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		0	0	131 561	0
Sum driftskostnader		4 063 841	4 037 600	3 837 971	3 788 800
Driftsresultat		2 504 255	2 474 800	1 777 377	3 544 400
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		14 729	0	14 322	0
Renteinntekter		87 367	5 400	60 648	4 600
Rentekostnad		2 819 643	2 440 000	1 492 254	3 436 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 717 547	-2 434 600	-1 417 283	-3 431 400
Årsresultat		-213 292	40 200	360 093	113 000
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-213 292	0	360 093	0
Sum disponering		-213 292	0	360 093	0

Solbakken borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 116 538	1 044 038
Bygninger	9	25 069 278	25 069 278
Igangnsatt, ikke ferdigstilt	9	0	3 735 914
Miljøstasjon	9	124 384	124 384
Garasjer	9	4 875 339	0
Ladestasjon	10	160 873	179 799
Andre driftsmidler	10	112 833	602 913
Sum varige driftsmidler		31 459 245	30 756 326
Sum anleggsmidler		31 459 245	30 756 326
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 649	16 940
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		24 000	284 771
Sum fordringer		29 649	301 711
Bankinnskudd og kontanter			
Konto for skattetrekk	12	11 288	10 089
Innestående på driftskonto		1 790 702	3 664 719
Sum bankinnskudd og kontanter		1 801 990	3 674 808
Sum omløpsmidler		1 831 639	3 976 519
SUM EIENDELER		33 290 884	34 732 845

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-27 954 611	-27 741 319
Sum opptjent egenkapital		-27 954 611	-27 741 319
Sum egenkapital		-27 946 411	-27 733 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	59 992 601	61 211 463
Borettsinnskudd	14	1 060 500	1 060 500
Sum langsiktig gjeld		61 053 101	62 271 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		-1 315	0
Leverandørgjeld		129 953	151 780
Skyldig off. myndigheter		23 046	19 932
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		32 510	22 290
Sum kortsiktig gjeld		184 194	194 001
Sum gjeld		61 237 296	62 465 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 290 884	34 732 845
Pantestillelser		31 061 155	29 849 230

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	3 782 518	4 712 768
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-213 292	360 093
Tilbakeført avskrivninger	509 006	735 777
Påkostninger	-1 211 925	-4 109 560
Tilbakeført gevinst	0	131 561
Opptak lån	0	3 500 000
Avdrag lån	-1 218 862	-1 548 122
B. Årets endringer disponible midler	-2 135 073	-930 250
C. Disponible midler UB	1 647 445	3 782 518
Omløpsmidler	1 831 639	3 976 519
Kortsiktig gjeld	184 194	194 001
Disponible midler	1 647 445	3 782 518

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	314 947	221 639
Julegratiale (+merhonorar 2021)	3 500	3 500
Opptjente feriepenger	34 374	22 290
Elektronisk kommunikasjon	918	705
Arbeidsgiveravgift	63 814	52 330
Yrkesskadeforsikring	812	778
Sum	418 364	301 242

Det har i gjennomsnitt vært ansatt 1 person i selskapet som utgjør ca 0,4 årsverk.

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn og julegratiale vaktmester, samt styrehonorarer.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	123 000	123 000
Sum	123 000	123 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	10 921	10 383
Sum	10 921	10 383

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	263 192	113 335
Sum	263 192	113 335

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	119 183	0
Sum	119 183	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Fuglesikring tak
Bytte av gamle garasjeporter

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	0	2 249
Kostnader/servering vedr styrearbeid	5 021	5 754
Kostnader generalforsamling, beboer- og byggemøter	2 834	15 482
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	7 570	600
Sum	15 425	24 085

Note 8 - Tomt

	Nytt gjerde mot Rødsfjellet	3 stk p plasser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 151	0	1 007 887
Årets tilgang :	0	72 500	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Anskaffelsesår :	2020	2023	2012
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Miljøstasjon	Garasjer nye 2023	Bygning	Utvid/innagl av balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	124 384	0	4 869 278	20 200 000
Årets tilgang :	0	4 875 339	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Anskaffelsesår :	2022	2023	1982	2014
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin	Brannv anlegg høvblokk	Brannv anlegg langblokk	Markiser	Bod	Jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	207 999	34 686	3 440 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	112 001	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 333	0	458 756
Anskaffelsesår :	2007	2011	2012	2014	1997	2018
Antatt levetid i år :	10	10	10	15	20	5

	Kameraovervåki	Ei bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 953	189 262
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 953	189 262

Note 10 - Andre driftsmidler

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 120	28 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	833	160 873
Årets avskrivninger :	9 991	18 926
Anskaffelsesår :	2019	2022
Antatt levetid i år :	5	10

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	11 288	10 089
Sum	11 288	10 089

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Garasje	Refinansiering etter Rør og Bad	Utvidelse og innglassing balkonger
Lånenummer:	16365826866	16363114575	12128223779
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2014
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	30.09.2050	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	45 100 000	19 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 480 492	42 609 829	15 121 141
Avdrag i perioden:	54 114	752 818	411 930
Lånesaldo 31.12:	3 426 379	41 857 011	14 709 212

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 060 500	1 060 500
Sum	1 060 500	1 060 500

Resultat og balanse med noter for Solbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken borettslag

Styreleder	Kåre Thorvaldsen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Øivind Arnesen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Soraya Asemi Kabir (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Berit Synnøve Holt Henriksen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Christian Krogstad (sign.)	13.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solbakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solbakken Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap for 2023Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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)

TRIVSELSREGLER FOR SOLBAKKEN BORETTSLAG

Hver enkelt andelseier, beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i trivselsreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det generer andre. Reglene inneholder ikke bare plikter, de er ment å sikre beboerne i Solbakken borettslag orden, ro, trivsel og hygge i hjemmet.

Alminnelige regler.

Av sikkerhetsmessige grunner må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, gjelder også fuglenek og lignende da dette trekker rotter og mus.

Balkongrekkverk og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Det må søkes styret om godkjenning før, markiser, skilter, blomsterkasser eller lignende settes opp. Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst etter mørkets frembrudd; pass på å låse når gjester forlater bygget. Entrédører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri stearinlys eller åpen flamme i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset når lokalene forlates.

Regler og ro i leiligheten.

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00.
Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreen og trapperom lukkes uten støy.

Det er forbud mot dyrehold.
Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse fra styret på skriftlig begrunnet søknad.

Vedlikehold som kan sjenere andre beboere, slik som snekring, boring, banking etc. er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 20.00 hverdager, samt på søndager og helligdager.
Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 samt på søndager og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra andelseier i leilighetene over, under, på siden og av styret.

Søppel og renhold.

Halden kommune har kildesortering. All søppel sorteres i tilhørende beholdere. Store pappesker og lignende bringes direkte dit papp blir oppbevart. Brett sammen pappeskene. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall i søppelbeholderne. Andelseierne eller den som er overlatt bruken av boligen skal holde kjellerboder rene.

Borettslaget har satt bort gangvask til renholder.
Beboerne må derfor sørge for at dørmatter tas vekk den dagen gangene skal vaskes.

Vaskeri.

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet.
Vask hverdag 08.00-20.00. Vask lørdag 08.00-14.00.
De som benytter vaskeriet må sørge for å gjøre rent etter seg.

Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn egen husstand. Matter, tepper og tøy kan bare luftes eller bankes i vaskeriets åpningstid.
Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl 14.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting.

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftsventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommerhalvåret, om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduer skal som hovedregel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Bad, wc, kraner og ledninger.

Badekarene bør ikke brukes til klesvask fordi tråder eller lignende fra tøyet vil stoppe avløpet. Stoppekranen for klosettet reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må kun brukes toalett-papir av god kvalitet, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger skru aldri kraner helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. For å holde avløpsrør åpne, anbefales en skylling med sodavann en gang i mellom. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges omgående, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjen. For at vannskade skal unngås eller bli så liten som mulig, la en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller fat slik at vannet kan samles opp.

Bruksoverlating

Bruksoverlater må godkjennes av styret. Det er andelseier som fortsatt er ansvarlig for leiligheten og er ansvarlig for at bruksoverlater følger de reglene som gjelder i borettslaget for trivsel, ro og orden. Bruksoverlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som vedtektene og trivselsreglenes bestemmelser.

Garasjer

Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.
Garasjene tildeles etter ansiennitet.
Garasjene følger ikke leilighetene.
Garasjene er kun til bruk for personer med borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.
Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

Trivselsreglene ble sist vedtatt på generalforsamling 30. mars 2023.

STYRET.

Vedtekter

for Solbakken borettslag org nr 948 542 609 tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 27.mai 1986, sist endret 21.3.24
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solbakken 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) Leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 kan kun eies av personer som utpekes av Halden kommune. De som tildeles rett til andel av Halden kommune skal være vanskeligstilte personer som har problemer med å skaffe seg bolig på egenhånd.
- (5) Halden kommune må før tildeling finner sted ha innhentet godkjenning hos borettslaget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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.

2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen eller tilsvarende med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt - år 1970. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på 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.

Ved salg av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. kun dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett, og 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.

Garasjene tildeles etter ansiennitet. Garasjene følger ikke leilighetene.

Garasjene er kun til bruk for personer med borett i Solbakken Borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.

Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av balkongens gulv, vegger og tak samt utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen på høyblokka.

For langblokka gjelder vedlikeholdsplikten balkonggulv, innsiden av rekkverk samt markise.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Etter generalforsamlingens vedtak er det ikke ønskelig med dyrehold i borettslaget. Ethvert dyrehold krever styrets godskjenning etter spesiell søknad.

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.

I borettslagets ansvar for utskiftning regnes også alle balkongdører både på høy og lav blokk, glassvegger på balkong samt fasadevegg og vindu som er plassert inne på balkongene.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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: Major Forbus gate 27
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre