

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 680 000,-
Fellesgjeld: Kr 295 636,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 976 986,-
Felleskostn.: Kr 6 401,-
Selger: Ole Martin Sannes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 50/56 kvm
Tomtstr.: 1158.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 703
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1101250092

Modernisert og lekker 2-roms med balkong og sjøglimt. Flytt rett inn!

Velkommen til en stilren og elegant 2-roms med herlig balkong mot syd. Her nyter du utsikt mot både festningen og glimt til sjøen. Lekkert, og et moderne kjøkken hvor alle hvitevarer er integrert og medfølger! Flislagt dusj/wc med varmekabler.

2.etg. syd: Inneholder entre, dusj/wc, kjøkken med opplegg for vaskemaskin, 1 stort soverom med skyvedøresgarderobe, og koselig stue/spisestue med utgang til sydvendt balkong. Bod medfølger i kjeller.

Hele leiligheten er pusset opp og påkostet de siste årene, og fremstår i dag som meget lys og tiltalende. Det er lysegrå laminatgulv i samtlige rom, og hvitmalt vegger. Sort, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Badet er flislagt på både gulv og vegg og har innsvingbare glassdører i dusjen. Varmekabler i gulv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	46
Andre vedlegg	49

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde leilighet: 2,15-3,37 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1158.5 m²

Tomtebeskrivelse

Koselig, felles tomt for borettslaget. Dels er tomten opparbeidet med plen mot syd, og med busker og trær. Stor, nyetablert parkeringsplass i bakkant på tomten med p-plasser til hver leilighet. I tillegg er det besøksplasser. Elbilladere er montert - så her kan du lade din elbil!

Tomten ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til vedlagte områdeanalyse med ingen eller konsekvens ved skred.

Beliggenhet

På et høydedrag over sentrum ligger borettslaget Niels A. Stangs gate med vakker utsikt mot deler av byen med bl.a. innseilingen og festningen. Her bor du herlig til -

stille og rolig i etablert boligområde med lite trafikk. Samtidig er det kun 5minutters gange til sentrum.

Adkomst

Via trapp.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokker, eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Stangeløkka barnehage, Solbakkeparken barnehage m.fl.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Blokken er oppført som etasjeblokk med fundamenter, bærevegger og dekker i armert betong. Yttervegger er isolert og kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Saltak konstruert i tre som er tekket med betongstein.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Flere fungerende ladestasjoner ved parkering.

Tilleggs kommentar:

Asfaltering av parkeringsplass vil skje så fort kommunen er ferdige med arbeidet rundt vannledninger! Styret har innhentet info. rundt drenering av blokka. Ved ekstremvær kan det forekomme minimalt med fukt i kjeller (selvsagt, men verdt å presisere).

Innhold

2.etg. syd: Inneholder entre, dusj/wc, kjøkken med opplegg for vaskemaskin, 1 stort

soverom med skyvedøresgarderobe, og koselig stue/spisestue med utgang til sydvendt balkong. Bod medfølger i kjeller.

Standard

Hele leiligheten er pusset opp og påkostet de siste årene, og fremstår i dag som meget lys og tiltalende. Det er lysegrå laminatgulv i samtlige rom, og hvitmalte vegger. Sort, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer som alle medfølger. Her er det kjøl/frys, komfyr og koketopp, mikroovn, et herlig vinskap, og i tillegg vaskemaskin!

Badet er flislagt på både gulv og vegg og har innsvingbare glassdører i dusjen.

Varmekabler i gulv. Samtlige bad i borettslaget er renovert i 2007 i regi av borettslaget.

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:

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

-Himling fremstår i ok stand.

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

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning på overskap

-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørne som ofte kommer etter dusjing direkte på vegg over flere år og indikerer at

forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.

-Innredning har noe svelling og årsak er plassering nære dusj og følgelig høy fuktbelastning.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

under.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og vann blir liggende ved

spyling i dusjhjørne. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Kant under dusjdører vil hindre vann i å renne til sluk.

Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er

sprukne og misfargede fuger i dusjhjørne.

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim

under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp

under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak.

Inspeksjon under slukrist her indikerer normal utførelse.

-Tilstøtende vegger er av mur/betong og hullboring er følgelig ikke utført.

Merknader:

-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt

risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

-Kabel for jording til slukrist gir en mindre utetthet i membran ved sluk.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og fungerer ved test på befarings.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom

Merknader:

-Det er mangelfull endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ledes ut på kjøkken i stedet for til fordelingsskap og videre ut på våtrom.

-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv- og internettabonnement er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass for borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562414

Radonmåling

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

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.

Energi

Oppvarming

Strøm.

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 680 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 422 872

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 691 487

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, tv-komplett og internett, sikringsordning, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, forretningsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 401

Andel Fellesgjeld

Kr 295 636

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.05.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 508

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 400

Andel fellesformue

Kr 138 809

Andel fellesformue dato

09.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

STANGELØKKHAGEN B/L

Organisasjonsnummer

948849178

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 1 boligblokk med totalt 11 leiligheter. Det må innhentes tillatelse fra styret ved dyrehold. Parkeringsmuligheter i egen gårds plass. Borettslaget eier tomten.

Det er trappevask hver 3. etasje i sin etasje og det er dugnad 2/3 ganger per år jmf vedlagte ordensregler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367576786, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 09.05.2025: 3 396 867

Andel av saldo: 295 637

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.09.2048)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB

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

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet borettslagenes Sikringsordning AS. 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. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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 godkjenning 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

Se vedlagte vedtekter og ordensregler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 703 i Halden kommune. Andelsnr. 5 i STANGELØKKHAGEN B/L med orgnr. 948849178

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst heftelser/rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for boligblokk med 11 leiligheter datert 23/10-1964.

Informasjon om lovlighet hentet fra eierskifterapport:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som kan verifisere at planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader

forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G519 Stangeløkka. formål i henhold til kommunedelplanens arealdel er boligbebyggelse/bebyggelse og anlegg.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 680 000 (Prisantydning)

295 636 (Andel av fellesgjeld)

1 975 636 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 976 986 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 984 886 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 987 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18477,-. Utleggene omfatter opplysninger fra forretningsfører, sikringspant, eierskiftegebyr, foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

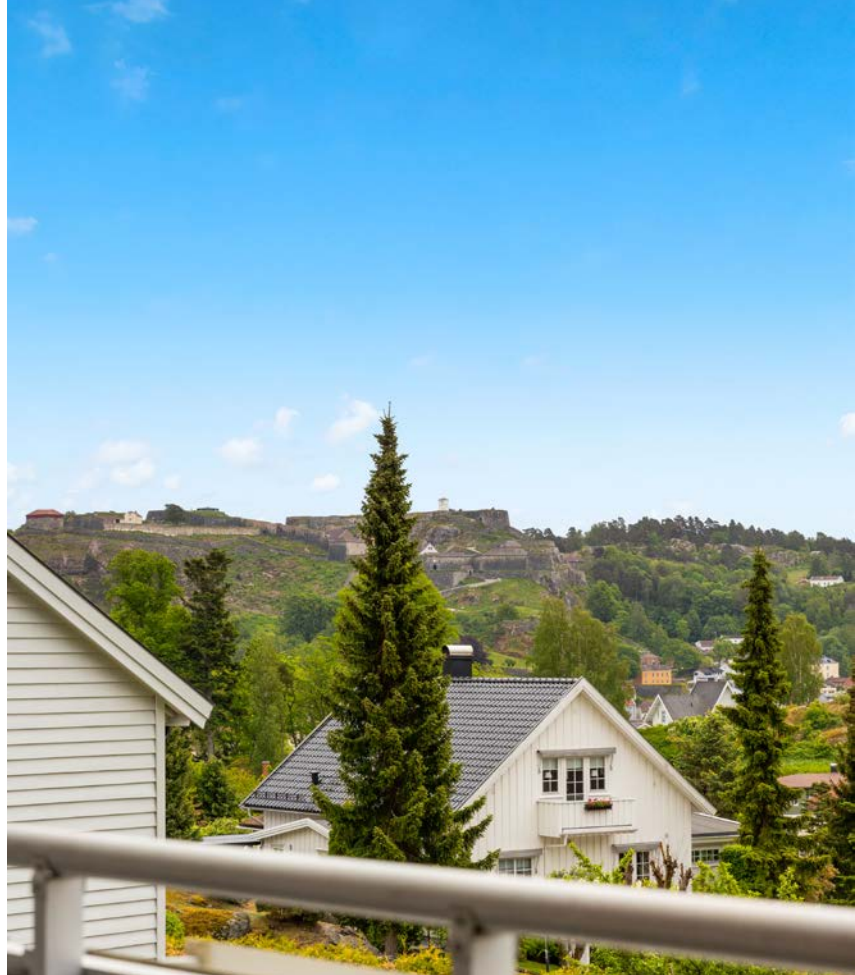
Oppdragstaker

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

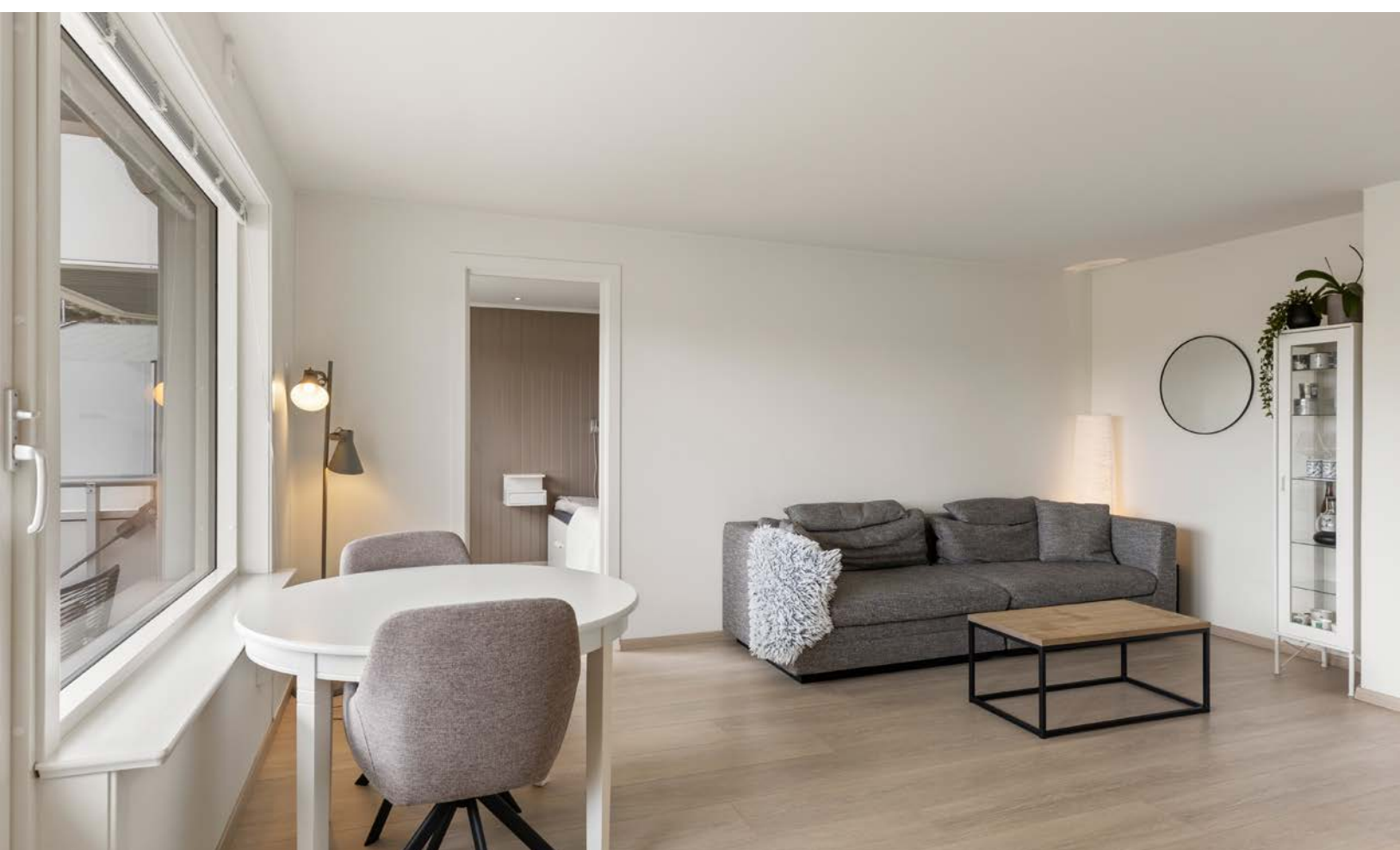
Salgsoppgavedato

01.07.2025

Balkong med utsikt



















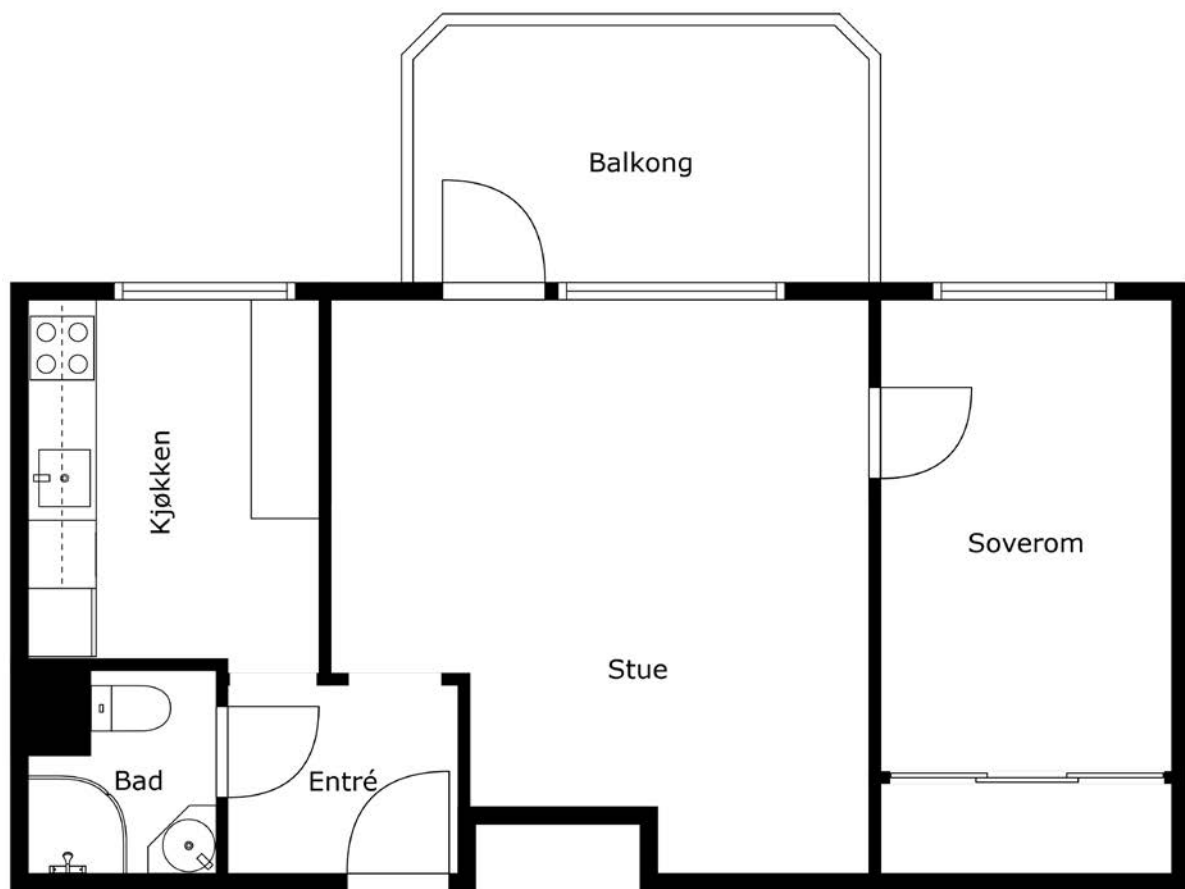


FOTO
etotera

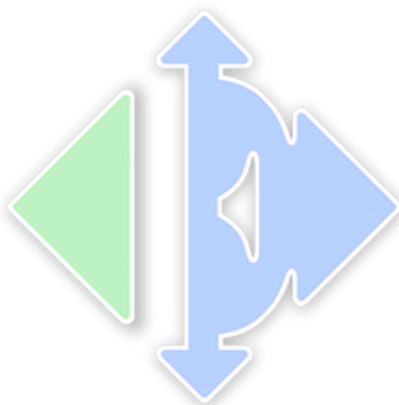
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
Niels A.Stangs gate 6
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 01/06/2025

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


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 703
Hjemmelshaver:	Ole Martin Sannes
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 1 158,5 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Martin Sannes
Befaringsdato:	16.05.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfaltert parkeringsplass. For øvrig er det store plenarealer og varierende beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Etasjeblokk med fundamenter, bærevegger og dekker i armert betong. Yttervegger isolert og kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Balkongdør av samme alder har 3-lags glass. Saltak konstruert i tre, tekket med betongstein. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt. Bad fra 2007 har noen avvik som blant annet lite fall på gulvet, samt at badets alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Elektrisk ovn.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert i stue
- Brannslukningsapparat plassert på soverom

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Eier
- Egenerklæring
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Eiendomsverdi.no
- Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget

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

- ENTRÉ: slett hvitmalt, slett hvitmalt, laminat
- BAD: fliser, panel, fliser
- KJØKKEN: slett hvitmalt, slett hvitmalt, laminat
- STUE: slett hvitmalt, slett hvitmalt, la internett
- SOVEROM: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og opplysninger fra Eiendomsverdi.no opplyser om:

2007:

- Fornyng av badet samt vann- og avløpsrør. Utført i regi av BRL.

2022:

- Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 6 401 kr.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 2.etg	50			7	50	
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	50	6		7	50	6
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,15-3,37 meter.

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

Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var normalt møblert på befaring.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ole Martin Sannes, Jostein Mathisen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

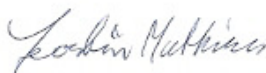
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

01/06/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og panel i taket.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørne som ofte kommer etter dusjing direkte på vegg over flere år og indikerer at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
- Innredning har noe svelling og årsak er plassering nære dusj og følgelig høy fuktbelastning.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Kant under dusjdører vil hindre vann i å renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er sprukne og misfargede fuger i dusjhjørne.
- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer normal utførelse.
- Tilstøtende vegger er av mur/betong og hullboring er følgelig ikke utført.

Merknader:

- Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Kabel for jording til slukrist gir en mindre utetthet i membran ved sluk.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Laminat benkeplate. Glassplate på vegg over benk.

-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

-Automatisk lekkasjestopper installert.

Kjøkkeninnredning fra 2022 og øvrige overflater i rommet fremstår i ok stand.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår som fornyet i senere tid og i funksjonelt stand.

Merknader:

-Punktvist knirk og fjæring i gulv samt stedvis glipper mellom gulv og lister. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.

-Det er avflassing og mangelfull tilpasning av belistning rundt inngangsdør.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Balkongdør av samme alder har 3-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 7m²:

-Utgang fra stue til balkong som er innfestet i vegg og forankret med skråstag i vegg. Normalt stabil ut ifra byggemåte.

-Forskriftsmessig utforming rekkverk.

Merknader:

-Plastheller gir noe begrenset mulighet for kontroll av avrenning og kan også gi noe begrenset avrenning for overflatevann.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og fungerer ved test på befaring.
 -Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
 -Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom

Merknader:

-Det er mangelfull endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ledes ut på kjøkken i stedet for til fordelingsskap og videre ut på våtrom.
 -Innebygget toalettsterner har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med produksjonsår 2012 og er plassert i felles vaskerom i kjeller.
 Rommet har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra badet.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
 -Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
 Resultatet var tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1964
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 24.01.2023 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

- Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer.
- 8 kurser inkludert hovedsikring. Kursfortegnelse viser bare 8 kurser.
- Hovedsakelig skjult anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2023.

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
- Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som kan verifisere at planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligblokk med 11 leiligheter. Datert 23.10.1964.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørne som ofte kommer etter dusjing direkte på vegg over flere år og indikerer at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
- Innredning har noe svelling og årsak er plassering nære dusj og følgelig høy fuktbelastning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Kant under dusjdører vil hindre vann i å renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er sprukne og misfargede fuger i dusjhjørne.
- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Kabel for jording til slukrist gir en mindre utetthet i membran ved sluk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er mangelfull endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ledes ut på kjøkken i stedet for til fordelingsskap og videre ut på våtrom.
- Innebygget toalettstisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250092	
Selger 1 navn	
Ole Martin Sannes	
Gateadresse	
Niels A.Stangs gate 6	
Poststed	Postnr
HALDEN	1778
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2046842

Document reference: 1101250092

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250092

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250092

Tilleggskommentar

Asfaltering av parkeringsplass vil skje så fort kommunen er ferdige med arbeidet rundt vannledninger! Styret har innhentet info. rundt drenering av blokka. Ved ekstremvær kan det forekomme minimalt med fukt i kjeller (selvsagt, men verdt å presisere).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Sannes	ac5d19200b479ec9b342bd 23e5b642be505d0752	09.05.2025 11:34:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250092

- 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

Niels A.Stangs gate 6 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Marcus Thranes gate Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	18 min 1.5 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	16 min 1.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Søsterveien Omsorgsboliger Halden	9 min
Halden Helsehus p-plass	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

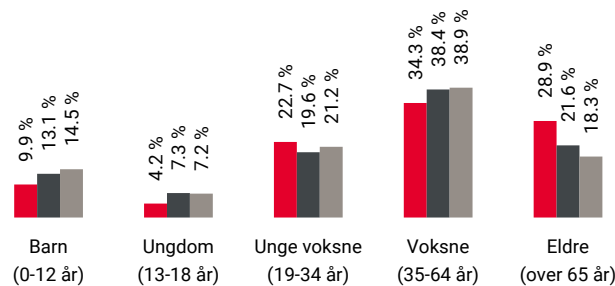
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	1 min 0.1 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Høvleriet	12 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



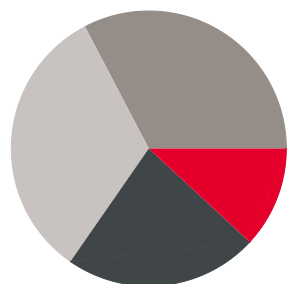
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Rødsberg ungdomsskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km	
⚽ Os skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🚴 SKY Fitness Halden	12 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	13 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

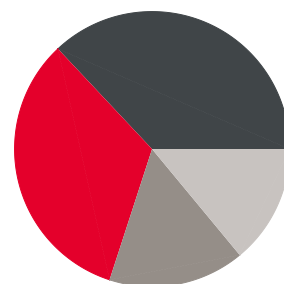
14 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



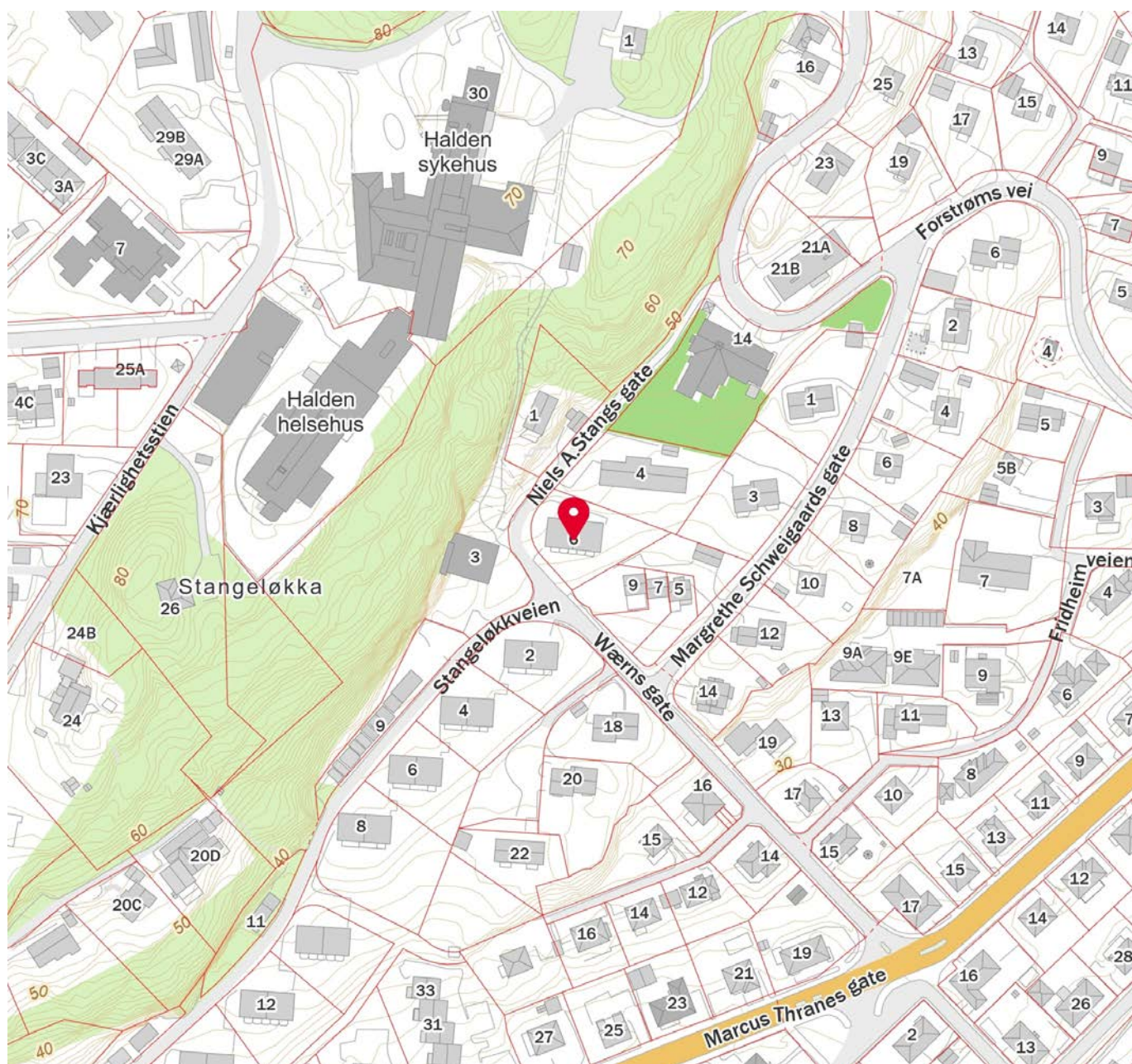
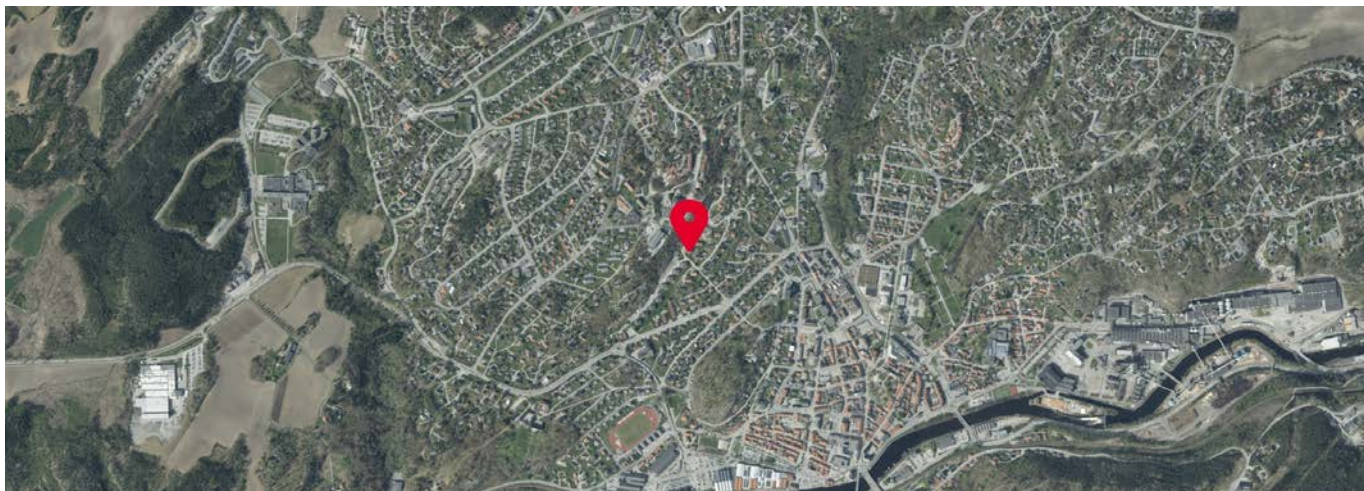
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 9. mai 2025 11:54
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Niels A.Stangs gate 6 (1101250092) (gjelder saksnummer 5465523)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Ole Martin Sannes
Anleggsadresse: Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN
Målnummer: 7359992905566335

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.januar 2023
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

09. mai 2025 kl. 11:09 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	703	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237930297	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0402
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930297.			

BruksenhetId	237930296	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet	Siste utførte tiltak røykløp
--	-------------------------------------

Dato	Type	Dato	Type
15.08.2022	Tilsyn	27.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Feil med ventilasjon. Systemet skaper for høyt undertrykk i leilighet og bør justeres da beboer opplever at det ryker inn når u.etg. fyrer. Dersom problemet vedvarer kan det medføre pålegg om retting og evt. Fyringsforbud.

Informasjon for bruksenhetId 237930296

BruksenhetId	237930295	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930295.

BruksenhetId	237930294	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0401
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930294.

BruksenhetId	237930293	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930293.

BruksenhetId	237930292	Bygningstype	Bolig
		Bruksenhetsnummer	H0302

Bygningsnummer 145159326**Bruksenhetsadresse** Niels A.Stangs gate 6, 1778
HALDEN**Bygningstatus** Tatt i bruk

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Feil med ventilasjon. Systemet skaper for høyt undertrykk i leilighet og bør justeres da beboer opplever at det ryker inn når u.etg. fyrer. Dersom problemet vedvarer kan det medføre pålegg om retting og evt. Fyringsforbud.

*Informasjon for bruksenhetId 237930292***BruksenhetId** 237930291**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145159326**Bruksenhetsnummer** H0301**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Niels A.Stangs gate 6, 1778
HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

1	0	0	1	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
3 etasje stue	Vedovn	Aduro A/S	Aduro

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.02.2024	Tilsyn	27.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Feil med ventilasjon. Systemet skaper for høyt undertrykk i leilighet og bør justeres da beboer opplever at det ryker inn når u.etg. fyrer. Dersom problemet vedvarer kan det medføre pålegg om retting og evt. Fyringsforbud.

Informasjon for bruksenhetId 237930291

BruksenhetId	237930290	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930290.

BruksenhetId	237930289	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930289.

BruksenhetId	237930288	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930288.

BruksenhetId	237930287	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145159326	Bruksenhetsnummer	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Niels A.Stangs gate 6, 1778 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237930287.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE STANGELØKKHAGEN

Borettslag:	Stangeløkkhagen med Gnr 66 og Bnr 703
Organisasjonsnr.	948 849 178
Byggeår:	1964
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 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 6 570,-ink mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- 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.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 09.05.25 Side 1 av 2

Stangeløkkhagen borettslag	Vår ref.:	23/5	Fødselsdato eier:	05.02.1993
Niels A.Stangs Gate 6	Type:	BORETTLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Ole Martin Sannes		
Organisasjonsnr: 948 849 178	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 401

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 377
	Renter	1 400
	Avdrag	508
Tilleggsytelser:	TV Komplett	116

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 årsskifte. 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. (lån)	295 636	Gjeld siste årsoppg.: 297 190
Klient ajourf. lån:	3 482 573,93	Klient gj. s. årsoppg.: 3 415 034

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367576786, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 09.05.2025: 3 396 867

Andel av saldo: 295 637

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.09.2048)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rita Hansen Helle

Adresse: Braveien 68

Postnr/-sted: 1784 HALDEN

Telefon: Mob.: 93464534

E-post: rita.hansen@dyrebutikkenborg.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.05.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	138 809	Gjeld:	297 190	Andre inntekter:	5 876
		Utgifter:	17 171		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 09.05.25 Side 2 av 2

Stangeløkkhagen borettslag	Vår ref.: 23/5	Fødselsdato eier: 05.02.1993
Niels A.Stangs Gate 6	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1778 HALDEN	Eiere: Ole Martin Sannes	
Organisasjonsnr: 948 849 178		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1964

Gårds/bruksnr: 66/703

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1158.5

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 81562414

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 28.02.1964

Første innflytting: 01.03.1964

SSBnr: H0202

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Elektrisk energi

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 2

BRA 49.5

Husdyrhold: Nei

Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei

Kategori: 2-roms leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett for beboere i btl.

2 - Medlem i Halden BBL el andre

Fasiliteter:

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

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

ORDENSREGLER
FOR
STANGELØKKHAGEN
BORETTSLAG
2014

Vedtatt i generalforsamling
mars 2014

Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt.

Her er ikke bare plikter, men disse reglene skal sikre oss alle : RO, ORDEN OG HYGGE 😊

Beboerne må til enhver tid ivareta borettslagets eiendom etter beste evne.

Skader som påføres eiendommen må erstattes.

Ro :

- Det skal være stille etter kl. 23. TV/radio dempes og all unødig støy unngås.
- Helger og høytider skal det være stille.

Gårdsplassen :

Det er ikke tillatt å **parkere** på gårdsplassen foran ytterdøra. Den plassen skal kun brukes til av-og påstigning(av- og pålessing), vasking av bil og utrykningsbiler.

Trapper/ganger/ytterdør :

- Trapper skal ikke belemres med private ting.
Trapp/ganger må av brannsikkerhets årsaker ikke sperres !
- Lyset skal stå på i trappeoppgangene.
- Barn skal ikke oppholde seg eller leke i trappeoppgangene/kjellerområdet.
- Ytterdøren skal være låst.
- Kjellerdøren skal være ulåst.
- Røking er forbudt i det offentlige rom og i trappeoppgangene.

Bodene :

- Det er en sykkelbod i kjelleren til sykler/ sparkstøttinger. Vår/sommer står det et sykkelstativ utvendig bak blokka.
- Vi bruker våre private boder eller garasjer til private saker.

Bruk av vaskeriet og vask av trapper :

- Vaskeriet benyttes etter ønske, og man merker av på en oppsatt liste.
- Vaskekjelleren rengjøres etter bruk:
 - Rense sluket ved avløpsrøret bak vaskemaskinen.
 - Skulle såpekopp i vaskemaskinen.
 - Tørke inni gummilisten i vaskemaskinen.
 - Tømme alle filtrene i tørketrommel.
 - Sope / spyle gulvet for støv.
 - Sommertid skal lufteluker i vindu stå åpent.
- Vask av trapper :
 - Man vasker hver 3. uke i sin etasje.
 - Ansvar hele uka mandag - søndag.
 - Tørke støv av gulvlister, vasker rekkverk og pusser vindu.
 - Leverer skiltet til nestemann på søndag kveld , og da har nestemann ansvar den påfølgende uka.
 - 1.etasje : vasker gang, trapp ned til ytterdøra, trapp ned til kjelleren, yttergang, riste/feie matta og feie utenfor ytterdøra.
 - De øvrige har ansvarsområde mellom etasjene.

Kildesortering/ søppelhåndtering :

- All søppel sorteres og legges i respektive søppeldunker på gårdsplassen (restavfall, matavfall, glass/metall, papir, papp, drikkekartong)
- Mat skal ikke bli liggende igjen på verandabord.
- Ikke mat fuglene !
- Ikke noe skal kastes fra vinduer/ verandaer.
- Risting av matter/ tepper fra verandaer er ikke tillatt.
- Klær/tepper o.a. skal ikke henge utover verandaen.

Dugnadsarbeid :

- Dugnadsarbeid foregår 2 – 3 ganger i året. Dersom man ikke kan delta (uansett grunn !) betaler man pr. gang kr 100,- TIL STYRET. Disse pengene går til fellesbruk.

Dekodere m/ kort og fast-telefonuttak :

- Bredbåndsboks m/ diverse ledninger TILHØRER LEILIGHETENE (borettslaget)
- Det er ikke lov å ta bort/ blokkere fasttelefonuttaket.

DYREHOLD ER IKKE TILLATT I BLOKKA!

Hilsen styret!

Tilleggsinformasjon til Stangeløkkhagen

Borettslag Niels A. Stangsgate 6, 1778 Halden:

- Borettslaget har 4 etasjer, ingen heis eller trappeheis
- Det er glassavskjerming på verandaene (ikke innelukket).
- Det er ikke lov med dyrehold.
- Det er kun 7 parkeringsplasser, det er IKKE reserverte plasser til HVER BO-ENHET, men andelseiere har parkeringsfortrinn foran blokka.
- Der er pr d.d. Ikke mulighet for elbil ladning.
- Borettslaget benytter Rokke Hageservice til gressklipping og snømåking. Utover dette utfører laget selv små reparasjoner (laget har ikke egen vaktmester).
- Felles vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren (vi setter oss på liste).
- Egen bod til bildekk og annet privat.

Mai – Cha Bogstrand
Styreleder i Stangeløkka Borettslag

Vedtekter

for Stangeløkkhagen borettslag org nr 948 849 178tilknyttet
Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 28. april 1986, endret den 17.mars.2005, endret 14.03.2018,
sist endret 02.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stangeløkkhagen borettslag mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - Møtelokale i blokka.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 3. mars 2025

Antall fremmøtte: 9 Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 8

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Casper Nomell

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 35 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 5 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer**5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for 2 år: Rita Hansen Helle

Innsendt forslag: Under forutsetning av at alle nåværende og fremtidige prosjekter igangsatt av forrige styre er avsluttet og / eller 100 % betalt, så ønsker jeg, Mai – Cha Bogstrand, å stille som styreleder i Stangeløkkhagen Borettslag. Hvis jeg blir valgt som styreleder skal min lønn ikke overstige kr 10.000,-

Vedtak:

Valgt ble Rita Hansen Helle med 5 stemmer for og 3 stemmer mot.

Mai-Cha Bogstrand fikk 3 stemmer for og forslaget falt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for 2 år: Casper Nomell

Styremedlem Ole Martin Sannes ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Alfhild Edith Ratama

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Utgår

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Rita Hansen Helle

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne saker.

Vedtak:

Møtet avsluttet kl 19.35

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign)

Protokollvitne: Casper Nomell (sign.)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Stangeløkkhagen borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Stangeløkkhagen borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 11 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Rita Hansen Helle, Braveien 68
Styremedlem, Ole Martin Sannes, Niels A.Stangs Gate 6
Styremedlem, Casper Nomell, Niels A.Stangs Gate 6
Varamedlem, Alfhiid Edith Ratama, Niels A Stangs gate 6

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 0

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 0 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 1 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning: Det har blitt byttet ut dører inn til leilighetene, og ventilasjonsanlegget er gått gjennom.

Saker under arbeid og planlegging:

Borettslaget venter fortsatt på at kommunen skal begynne med gravearbeidene, slik at asfalteringen på parkeringsplassen kan starte. Før plassen asfalteres bør det dreneres rundt bygget, da det har kommet inn vann i kjelleren ved en anledning.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

De siste årene har borettslaget fått ny parkeringsplass, nye ringeklokker og nye dører inn til leilighetene.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret jobber med borettslaget økonomi, slik at laget har en sunn økonomi og kan møte uforutsette utgifter hvis dette skulle komme på. Samtidig som vi jobber for å holdet utgiftene nede.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		825 288	825 300	786 048	866 500
Inntekt kabel-TV		15 312	15 300	15 312	15 300
Andre leieinntekter		6 118	3 500	3 841	3 500
Sum inntekter		846 718	844 100	805 201	885 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	6 345	6 300	6 345	6 400
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Avskrivninger	10	52 393	5 700	9 580	47 000
Energi, strøm, olje, gass		17 436	16 000	14 896	20 800
Eiendomsskatt		28 219	25 000	25 430	29 000
Inventar		0	15 000	0	15 000
Vedlikehold	4	13 330	77 200	3 604	80 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		3 600	13 000	13 582	13 500
Vaktmestertjenester		36 927	45 600	42 228	55 100
Periodisk vedlikehold	5	224 391	50 000	0	100 000
Revisjonshonorar	3	1 490	2 000	1 465	2 100
Forretningsførerhonorar		39 060	39 200	36 846	40 800
Kontorrekv, telefon, porto		941	2 000	1 090	2 000
TV bredbånd		74 688	74 400	71 286	78 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 289	2 300	2 289	2 300
Forsikring		25 843	27 100	22 781	29 700
Kurs		0	3 500	0	3 500
Kommunale avgifter	6	206 144	189 600	157 656	216 300
Bankgebyrer		2 244	3 000	2 183	3 000
Andre kostnader	7	222	4 000	659	4 000
Sum driftskostnader		780 563	645 900	456 920	793 500
Driftsresultat		66 156	198 200	348 281	91 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		2 327	0	2 094	0
Renteinntekter		67 523	300	39 221	31 800
Rentekostnad		197 312	198 000	130 741	193 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-127 462	-197 700	-89 427	-161 200
Årsresultat		-61 307	500	258 855	-69 400
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-61 307	0	258 855	0
Sum disponering		-61 307	0	258 855	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	120 544	120 544
Opparbeidet uteomåde	9	358 301	384 047
Bygninger	9	2 542 422	2 542 422
Ladestasjon	10	175 781	202 428
Sum varige driftsmidler		3 197 048	3 249 442
Sum anleggsmidler		3 197 048	3 249 442
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		19 157	0
Sum fordringer		19 157	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 582 306	1 682 145
Sum bankinnskudd og kontanter		1 582 306	1 682 145
Sum omløpsmidler		1 601 464	1 682 145
SUM EIENDELER		4 798 512	4 931 586

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 270 477	1 331 783
Sum opptjent egenkapital		1 270 477	1 331 783
Sum egenkapital		1 271 577	1 332 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	3 415 034	3 482 574
Borettsinnskudd	12	105 500	105 500
Sum langsiktig gjeld		3 520 534	3 588 074
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 401	6 101
Leverandørgjeld		0	4 528
Sum kortsiktig gjeld		6 401	10 629
Sum gjeld		3 526 935	3 598 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 798 512	4 931 586
Pantestillelser		3 021 267	3 047 013

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 671 516	761 763
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-61 307	258 855
Tilbakeført avskrivninger	52 393	9 580
Påkostninger	0	-553 874
Opptak lån	0	3 500 000
Avdrag lån	-67 540	-2 304 809
B. Årets endringer disponible midler	-76 453	909 752
C. Disponible midler UB	1 595 063	1 671 516
Omløpsmidler	1 601 464	1 682 145
Kortsiktig gjeld	6 401	10 629
Disponible midler	1 595 063	1 671 516

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Sum	6 345	6 345

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	1 490	1 465
Sum	1 490	1 465

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 330	3 604
Sum	13 330	3 604

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	224 391	0
Sum	224 391	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 har bestått av: Ombygging av låsekasse, rens av ventilasjoner, innstallering av kameraovervåking og internkontroll EL.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	222	659
Sum	222	659

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 544
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 544
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Bygning ballkonger	Bygning rør og bad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	532 117	1 000 000	1 010 305
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	532 117	1 000 000	1 010 305
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	532 117	1 000 000	1 010 305
Anskaffelsesår :	1964	2002	2007
Antatt levetid i år :			

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Ladestasjon Ny parkeringsplass	Inventar møterom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 500	167 680	386 193
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 500	167 680	386 193
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 692	22 707	27 892
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 808	144 973	358 301
Årets avskrivninger :	5 687	20 960	25 746
Anskaffelsesår :	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	8	8	15

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refin lån parkering mm
Lånenummer:	16367576786
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 482 574
Avdrag i perioden:	67 540
Lånesaldo 31.12:	3 415 034

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	105 500	105 500
Sum	105 500	105 500

Resultat og balanse med noter for Stangeløkkhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stangeløkkhagen borettslag

Styreleder	Rita Hansen Helle (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Casper Nomell (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Ole Martin Sannes (sign.)	11.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stangeløkkhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stangeløkkhagen Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2025-02-13 18:15:51 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

For eiendommen:

Adresse:
Niels A. Stangs gate 6, 1778 Halden
andelsnr. 5 i STANGELØKKHAGEN B/L, org.nr. 948 849 178 i
Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250092

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr
Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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

aktiv.
Tar deg videre