

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Cecilie Knobel Elnes

Mobil 975 92 988

E-post cecilie.knobel.elines@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 651 085,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 002 435,-
Felleskostn.: Kr 9 666,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 88/104 kvm
Tomtstr.: 17926.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 145
Andelsnr.: 84
Oppdragsnr.: 1101250087

Romslig leilighet i 1. etasje m/ stor balkong . Oppussingsbehov.

Velkommen til Frøys vei 20!

Leiligheten fremstår godt brukt, og det må påregnes gjennomgående totalrenovering / oppussing av overflater og kjøkken. Bad er oppusset i regi av borettslaget for noen år tilbake, men har behov for utskifting av innredning.

Her har du muligheten til å oppgradere etter dagens standard og skape et gjennomført hjem med moderne løsninger og personlig preg.

Borettslaget er veldrevet, og beliggenheten i Frøyas vei gir kort vei til både dagligvare, bussforbindelser og turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	46

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bod

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,46 meter.

BRA-e er bod i felles kjeller.

Det er en tilhørende bod på loft, den var ikke tilgjengelig eller fremvist på befaring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17926.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor felles eiet tomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsarealer, gressplener og enkel beplantning. Det er nedgravde avfallsdunker.

Beliggenhet

Borettslaget ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Bjørklund, mellom Låby og Hjortsberg, ca. 2 km fra Halden sentrum. Her bor du i gangavstand til byens fasiliteter, med kort vei til både sentrum og fine turområder.

I nærområdet finner du Låby barneskole og Strupe ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikker med lange åpningstider (Kiwi, Rema 1000, Extra og Spar), bakeri og bensinstasjoner. Det er også et bredt tilbud av idrettsanlegg, som treningssenter, Remmen frisbeegolfbane, tennisbane, fotballanlegg og Høgskolen i Østfold med egen svømmehall.

Selve leiligheten ligger vendt mot vest, med balkong på bakkeplan mot øvre parkering.

Adkomst

Følg BRA-veien fra Høgskolen på Remmen mot Brødløs. Blokkene kommer opp til venstre etter cirka 1,5 km. Ta til venstre inn Karrestadveien og blokkene ligger rett frem. Nr 20 ligger som blokken lengst til høyre. Adkomst via trapper og heis. Få trappetrinn opp til inngangsdør i 1. etasje eller via trappefri adkomst med heis fra underetasjen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og blokker

Offentlig kommunikasjon

Det er god bussforbindelse i området, med bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lyddør inn til leiligheten fra felles gang. Skyvedør og terrassedør med isolerglass på balkongen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med fliser på gulvet.

Det er montert terrassevarmer og elektrisk persienne.

En liten del av balkongen er uten innglassing.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongelementer i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og stue, målt med laser over hele gulvet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer som er vanskelige å betjene må justeres.

Løse glasslister må festes/utbedres.

Overgang mellom beslag og vegg må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og hindre fuktinntrenging.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedøren mangler håndtak. Noe justering av innvendig dører må bregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert knekte og skadede fliser på balkongen. Det er også påvist bom/hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Årsaken vurderes å være alder, bevegelser i konstruksjonen, tidligere fuktpåvirkning eller utilstrekkelig utførelse ved opprinnelig legging. Skyvevinduer på den innglassede delen av balkongen har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Fuger i dusjnisen er noe misfargede.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er dryppmerker i servantskapet. Nederste skuff er løs.

Det mangler propp i vask og skapdør på overskapet mangler.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svelling i fronter, deksider, skrog og benkeplate.

Sprekk mellom benkeplate og vegg.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det mangler sprutsikring på undersiden av ventilatoren.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avløpsrør

Avløpsrør i kjøkkenbenk er løse.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Parkettgulvet har store fuktskader og svelling.

Det er en del bruksmerker på gulv og vegger.

Det er noe manglende avslutning i overgang gulv/vegg på det ene soverommet.

Det er hull i belegget i boden.

TGIU

Andre innvendige forhold

I boden er det en luke som er tapetsert over. Trolig en inspeksjonsluke.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg, og egenerklæring foreligger ikke.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entre/gang, bod, 2 soverom, bad/wc/ vaskerom, kjøkken, stor stue med utgang til stor innglasset balkong som går i vinkel rundt stuen. Bod i kjeller.

Standard

Leiligheten bærer preg av slitasje og har behov for oppgradering av kjøkken og øvrige overflater. Bad er oppusset i regi av borettslaget, men har behov for utskifting av bla noe innredning. Fliser på gulv og vegger. Dushjørne med innsvingbare dører. Øvrige rom har laminat på gulv og malte vegger. Innglasset balkong med fliser på gulv. Boligen har stor slitasje på overflater.

Innbo og løsøre

Innbo og løsøre medfølger ikke i salget. Kjøper overtar eiendommen i den stand den befinner seg på overtakelsestidspunktet, herunder med eventuelle eiendeler, innbo eller avfall som måtte befinne seg på eiendommen. Rydding og bortkjøring av slikt påhviler kjøper, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett-abonnement inngår i felleskostnader.

Parkering

Stor felles parkeringsplass for borettslaget. Mulighet for å leie garasje plass etter søknad til borettslaget. Garasje plass tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81564098

Radonmåling

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

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere:
Ingen.

Energi

Oppvarming

Strøm.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 350 000

Omkostninger kjøper

1 350 000 (Prisantydning)

651 085 (Andel av fellesgjeld)

2 001 085 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350 (Omkostninger totalt)

2 002 435 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 616 031 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 464 125 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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, kabel-TV/internett, sikringsordning, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, renhold av fellesarealer, heis, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 666

Andel Fellesgjeld

Kr 651 085

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 177

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2782

Andel fellesformue

Kr 46 452

Andel fellesformue dato

17.02.2026

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Bjørklund Borettslag

Organisasjonsnummer

948754592

Andelsnummer

84

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av totalt 114 boliger fordelt på tre blokker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 17.02.2026: 4 331 249

Andel av saldo: 47 331

Første termin/første avdrag: 31.03.2016 (siste termin 31.12.2037)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 17.02.2026: 19 710 526

Andel av saldo: 215 395

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.03.2037)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 17.02.2026: 35 538 339

Andel av saldo: 388 359

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende 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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. borettslagets vedtekter og ordensregler er det i utgangspunktet ikke lov å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad. Det gis normalt tillatelse til ett dyr, max 2. Det må søkes styret (skriftlig) om tillatelse før man flytter inn med dyr eller anskaffer dyr.

Ta kontakt med styret for mer informasjon vedrørende dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 145 i Halden kommune. Andelsnr. 84 i Bjørklund Borettslag med orgnr. 948754592

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/64/145:

13.05.2004 - Dokumentnr: 2560 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:8

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 15.11.2019 for etablering av nytt returpunkt for

avfallshåndtering.

Det er utstedt ferdigattest datert 28.10.2009 for opparbeidelse av ny parkeringsplass.

Det er utstedt ferdigattest datert 23.08.2019 for rehabilitering av alle bade-, toalett- og vaskerom for 3 boligblokker, utskifting av samtlige rør for forbruksvann, avløpstammer og bunnledninger.

Det er utstedt ferdigattest datert 22.04.2016 for utvidelse av garasjeanlegg, riving av to frittstående garasjer.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/garasjer datert 4. november 1998.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker datert 28/5-79.

LOVLIGHET:

Informasjon fra vedlagte tilstandsrapport

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Innvendig planløsning er noe endret. Soverommene er utvidet og boder er slått sammen.

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

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-197, Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia.

Regulert til bolig, offentlig friområde og kjørevei.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

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.

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve

namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Evt. utlevering av nøkler vil skje mot nøkkelkvittering på meglers kontor, og kjøpesum og omkostninger må være innbetalt.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Det er ikke utarbeidet egenerklæring.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglerns vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

09.03.2026









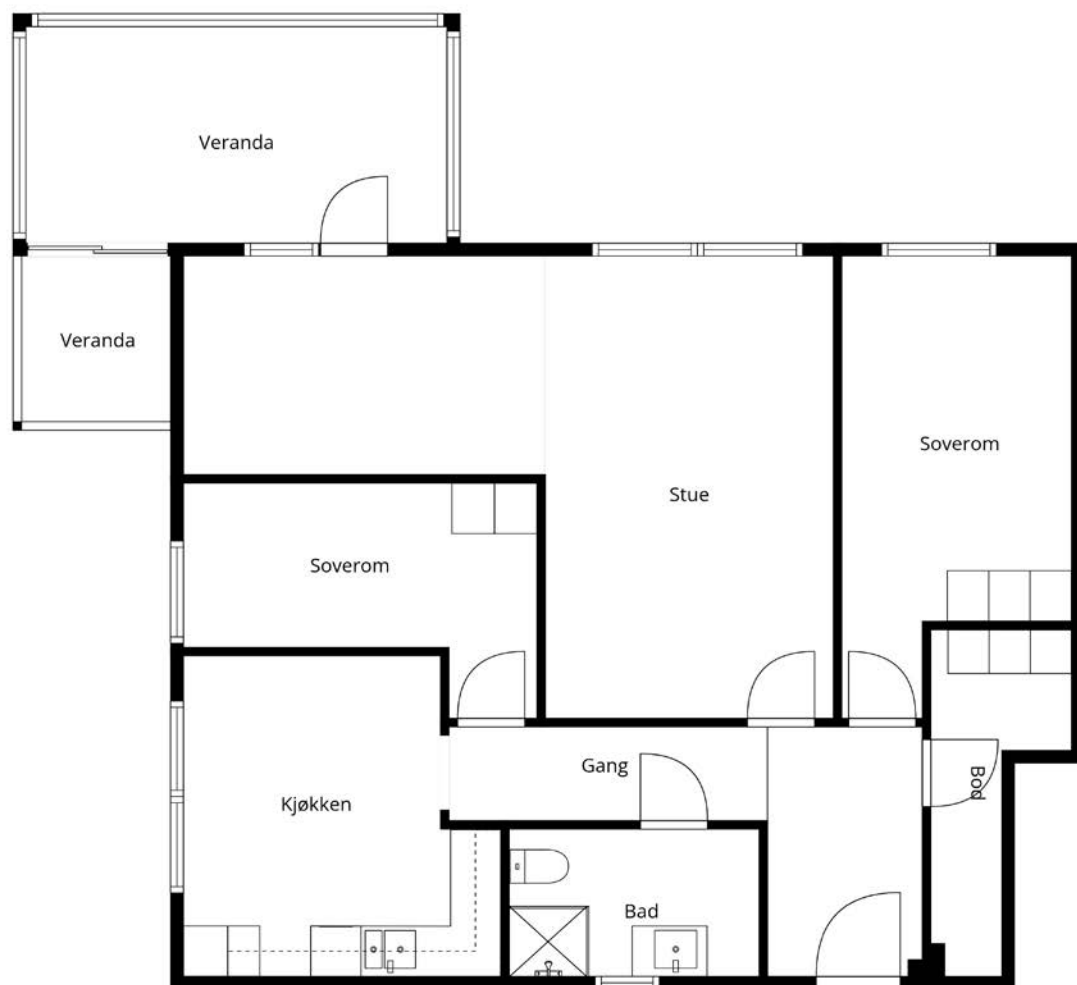


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Frøyas vei 20 , 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 145



Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 12218-1535

Referansenummer: HP1572

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TFAKST
AG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i første etasje i et større borettslag. Leiligheten har et markant vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler med avvik som påvirker funksjon, levetid og risiko. Innvendige overflater har omfattende skader, inkludert fuktskadet parkett, slitte vegger og skadet gulvbelegg. Kjøkkeninnredningen har tydelige materialskader som tilsier utskiftning. Badet mangler dokumentasjon på membran. Utvendig er det avvik på vinduer og skader på balkongfliser. Det elektriske anlegget har løse kabler og manglende dokumentasjon, og bør gjennomgå av registrert elektroinstallatør Radonmåling er ikke utført.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lyddør inn til leiligheten fra felles gang. Skyvedør og terrassedør med isolerglass på balkongen. Innglasset balkong med fliser på gulvet. Det er montert terrassevarmer og elektrisk persienne. En liten del av balkongen er uten innglassing.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet. Himlinger er av malte betong-elementer. Betongelementer i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og stue, målt med laser over hele gulvet. I boden er det en luke som er tapetsert over. Trolig en inspeksjonsluke. Anbefaler nærmere undersøkelser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Normale bruksmerker.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:100. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk til felles avtrekkssystem.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og benkeplate. Fliser på vegg over benken. Opplegg til oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Fordelerskap plassert på badet. Stoppekran plassert i skapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med felles avtrekk system fra kjøkken og bad.
Sikringskap plassert i gangen. 10 automatsikringer og en hovedsikring på 40 amp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

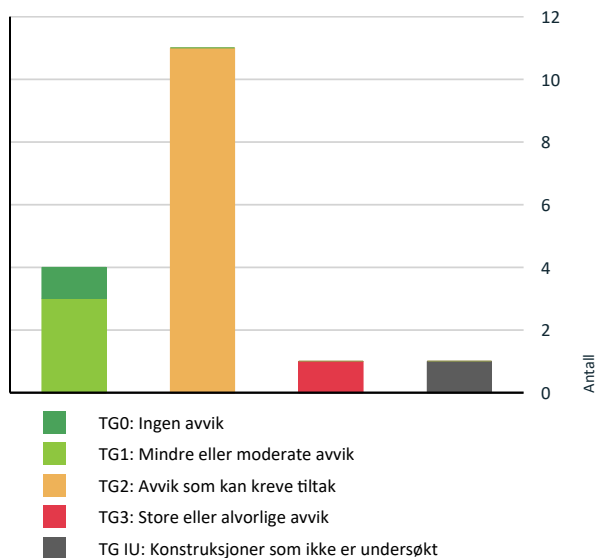
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Innvendig planløsning er noe endret. Soverommene er utvidet og boder er slått sammen.

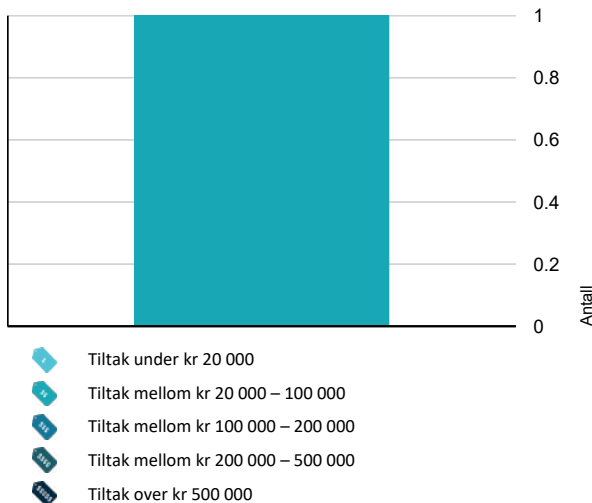
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved tvangssalg gjelder tvangsfullbyrdsloven kapittel 11. Avhendingslova kommer ikke til anvendelse, jf. avhendingslova § 1-1 tredje ledd. Eiendommen selges "som den er", og kjøper kan ikke fremme mangelskrav etter avhendingslova. Tilstandsrapporten er kun et informasjonsgrunnlag, og kjøper må selv vurdere risiko og behov for videre undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1978

Kommentar

Ihht matrikkel

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslepende vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer som er vanskelige å betjene må justeres.

Løse glasslister må festes/utbedres.

Overgang mellom beslag og vegg må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og hindre fuktinntrenging.

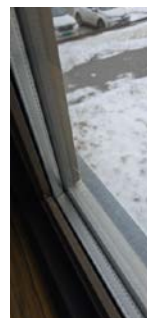
Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, økt luftlekkasje, risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner og ytterligere forringelse av vinduenes tilstand. Over tid kan dette gi økte vedlikeholdskostnader og behov for mer omfattende utskifting.



Overgang beslag/vegg



Løse glass lister utvendig



Løse utvendig aluminium på vindu utvendig

TG 2 Dører

Brann- og lyddør inn til leiligheten fra felles gang.

Skyvedør og terrassedør med isolerglass på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedøren mangler håndtak.

Noe justering av innvendig dører må bregnes.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Håndtaket på skyvedøren må skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med fliser på gulvet. Det er montert terrassevarmer og elektrisk persienne.

En liten del av balkongen er uten innglassing.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knekte og skadede fliser på balkongen. Det er også påvist bom/hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Årsaken vurderes å være alder, bevegelser i konstruksjonen, tidligere fuktpåvirkning eller utilstrekkelig utførelse ved opprinnelig legging. Skyvevinduer på den innglassede delen av balkongen har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

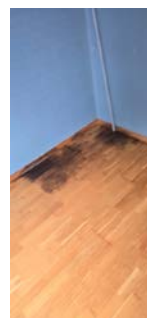
- Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre med økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere løs flis. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og redusert brukskvalitet. Manglende justering av skyvevinduer kan føre til funksjonssvikt, økt slitasje og mulig skade på beslag og løpebaner.



Dersom tiltak ikke utføres, vil skadene kunne utvikle seg videre og redusere både funksjon og estetisk kvalitet. Fuktskadet parkett kan gi ytterligere deformasjoner, knirk og redusert stabilitet. Mangelfulle overganger og skadet belegget kan gi økt slitasje, vanskelig renhold og risiko for ytterligere skader på underlaget. Samlet sett vil dette kunne påvirke boligens helhetsinntrykk og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegget. Veggene har tapet. Himlinger er av malte betong-elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkettgulvet har store fuktskader og svelling.

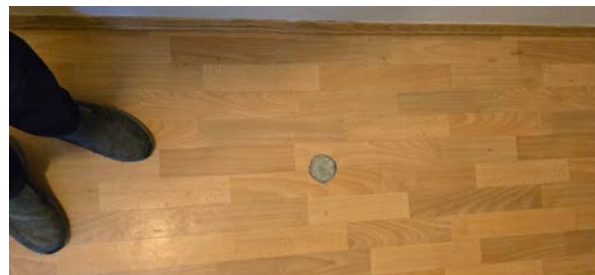
Det er en del bruksmerker på gulv og vegger.

Det er noe manglende avslutning i overgang gulv/vegg på det ene soverommet.

Det er hull i belegget i boden.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongelementer i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og stue, målt med laser over hele gulvet.

! TG IIJ Andre innvendige forhold

I boden er det en luke som er tapetsert over. Trolig en inspeksjonsluke.
Anbefaler nærmere undersøkelser.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG I Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Normale bruksmerker.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:100. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

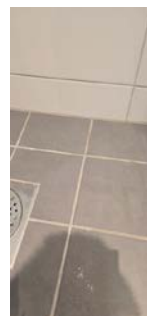
- Det er avvik:

Fuger i dusjnisen er noe misfargede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Det er synlig mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Badet er trolig pusset opp i regi av boretslaget.
Innhent dokumentasjon hvis mulig.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dryppmerker i servantskapet. Nederste skuff er løs.
Det mangler propp i vask og skapdør på overskapet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning og overskap må beregnes byttet.

1. ETASJE > BAD

! TG I Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til felles avtrekkssystem.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket osb-plater inn mot og uisolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og benkeplate. Fliser på vegg over benken. Opplegg til oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelling i fronter, deksider, skrog og benkeplate. Sprekk mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen må beregnes skiftet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler sprutsikring på undersiden av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatoren bør skiftes i forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Fordelerskap plassert på badet. Stoppekran plassert i skapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Avløpsrør i kjøkkenbenk er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse avløpsrør vil kunne føre til lekkasjer. Må utbedres.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med felles avtrekk system fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i gangen. 10 automatsikringer og en hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det anbefales en fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Løse kabler og stikkontakter må festes og utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse. Eventuelle feil og mangler som avdekkes ved kontroll må utbedres. Det bør innhentes samsvarserklæringer for eventuelle tidligere arbeider dersom dette finnes tilgjengelig.

Uten utbedring kan feil i det elektriske anlegget medføre økt risiko for varmgang, kortslutning og brannfare. Løse kabler og stikkontakter representerer både sikkerhetsrisiko og fare for personskaade. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets faktiske tilstand og kan innebære skjulte feil som ikke avdekkes ved en visuell kontroll. En utvidet el-kontroll er nødvendig for å avklare risiko og sikre trygg bruk av anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringsdtpunktet.

Tilstandsrapport

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

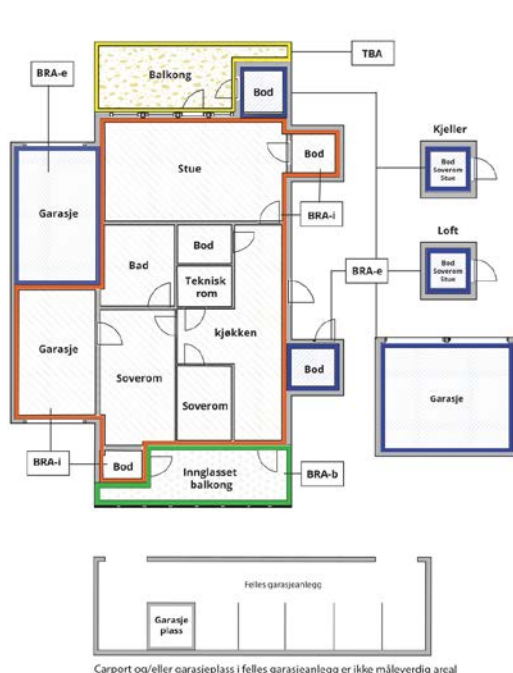
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88		12	100	4
Loft					
Kjeller		4		4	
SUM	88	4	12		4
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bod		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden er 2,46 meter.

BRA-e er bod i felles kjeller.

Det er en tilhørende bod på loft, den var ikke tilgjengelig eller fremvist på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innvendig planløsning er noe endret. Soverommene er utvidet og boden er slått sammen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	145		0	17926.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frøyas vei 20

Hjemmelshaver

Bjørklund Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BJØRKLUND BORETTSLAG	948754592	H0102	Halden boligbyggelag	Nilsen Gro-Lisbeth, Ryland Nancy Cordelia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
84

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i første etasje i en blokk på Låby.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg. En liten del av eiendommen er regulert til blå/græmmstruktur. Reguleringsplan G-197 Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Regulert til bolig, offentlig friområde og kjørevei.

Om tomten

Stor, felles tomt med gressplan, parkeringsplass og gangveier.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.02.2026	Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

Frøyas vei 20 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørklund 1 min
Linje 34 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.4 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 9 min
254 elever, 13 klasser 0.8 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 16 min
389 elever, 18 klasser 1.4 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
252 elever, 15 klasser 2.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
396 elever, 16 klasser 0.7 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min
338 elever, 15 klasser 1.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.7 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden 10 min

Søsterveien Omsorgsboliger Halden 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

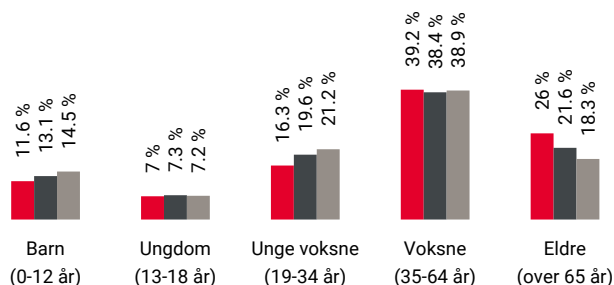
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karrestad	1 186	566
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 6 min
45 barn 0.5 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 10 min
51 barn 0.8 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 16 min
74 barn 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 8 min

Coop Extra Braveien 10 min
Post i butikk, PostNord 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



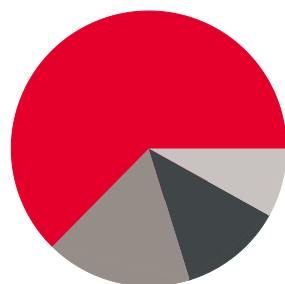
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Karrestad - ballplass, gress Ballspill	5 min 0.4 km
	Låby skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	11 min
	SKY Fitness Halden	6 min

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
8% annet

«Veldig godt miljø, lite støy. Hyggelige naboer i alle aldre og kulturer. Nærhet til skole og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min



Apotek 1 Brødløs Halden

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



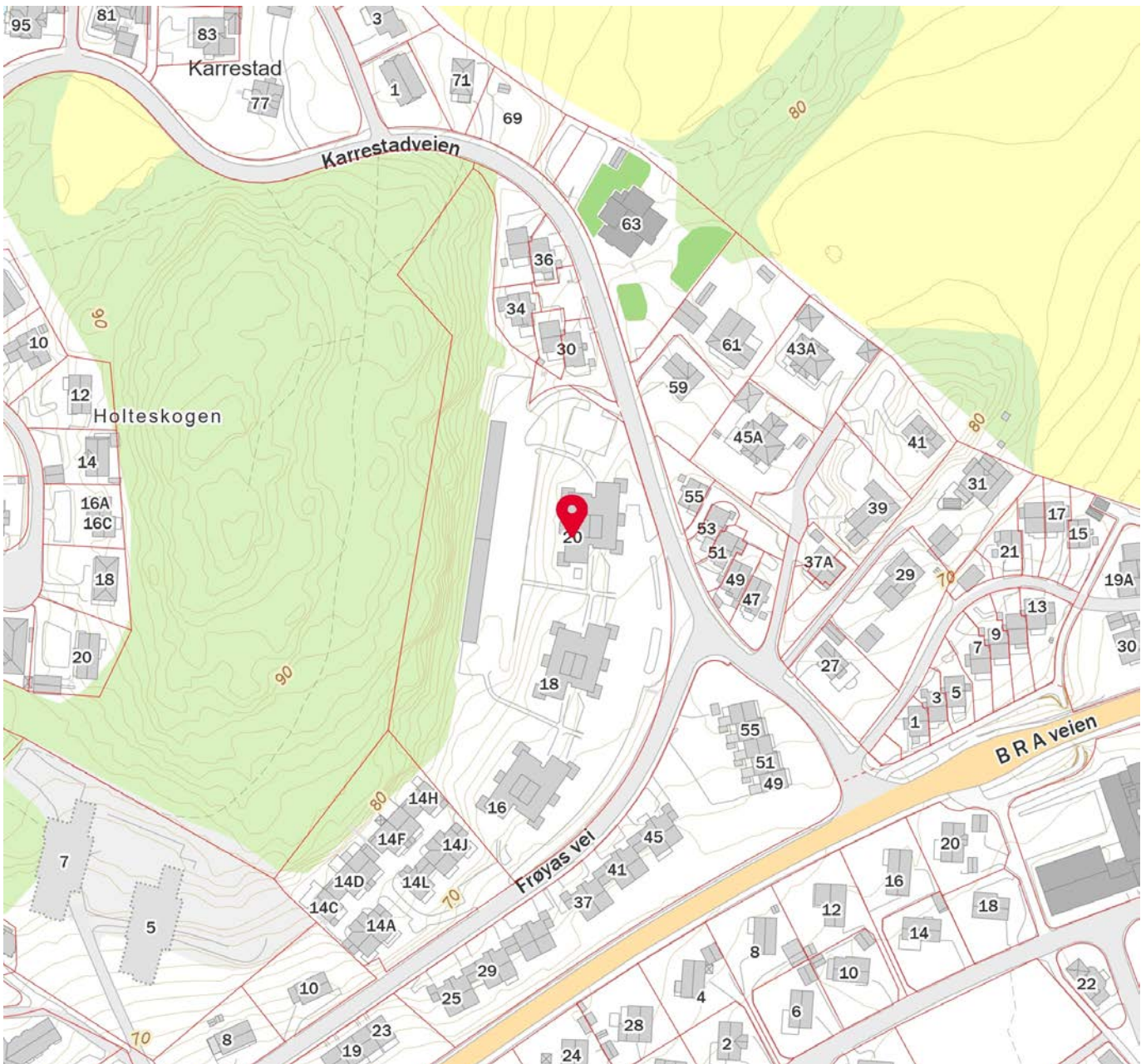
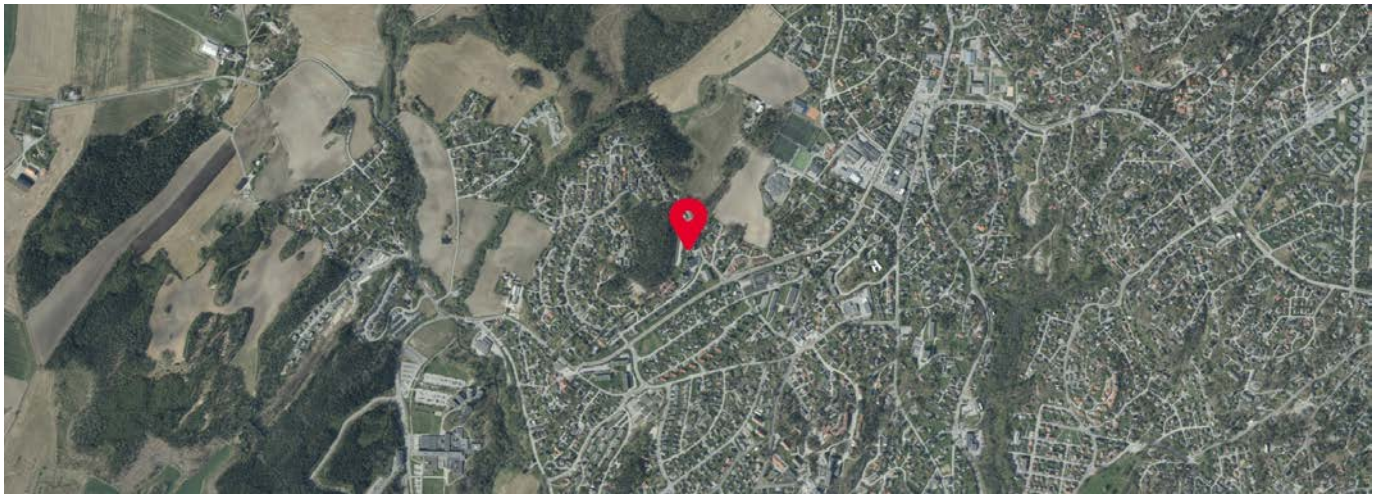
0%

45%

Karrestad
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE BJØRKLUND

Borettslag	Bjørklund
Organisasjonsnr.	948 754 592
Byggeår	1978
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABO's 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	Kontakt styreleder.
Parkering – carport – garasje	Garasje tildeles etter ansiennitet. 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 generalforsamlingsprotokoll.
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.

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sindre Olsen Vevelstad

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 1 av 3

Bjørklund borettslag	Vår ref.:	39/84	Fødselsdato eier:	20.11.1974
Frøyas vei 20	Type:	BORETTLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	12.10.1970
1782 HALDEN	Eiere:	Gro-Lisbeth Ryland, Nancy Cordelia Ryland		
Organisasjonsnr:	948 754 592	Andelsnr:	84	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 9 666

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 215
	Renter	1 671
	Renter	911
	Renter	200
	Avdrag	246
	Avdrag	724
	Avdrag	1 207
Tilleggsytelser:	Kabel TV GET	492
	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(150,00 i Jan. 26) 0

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	651 085	Gjeld siste årsoppg.	651 120
Klient ajourf. lån:	59 580 113,49	Klient gj. s. årsoppg.	59 580 113

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 17.02.2026: 4 331 249

Andel av saldo: 47 331

Første termin/første avdrag: 31.03.2016 (siste termin 31.12.2037)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 17.02.2026: 19 710 526

Andel av saldo: 215 395

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.03.2037)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 17.02.2026: 35 538 339

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sindre Olsen Vevelstad

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 2 av 3

Bjørklund borettslag	Vår ref.:	39/84	Fødselsdato eier:	20.11.1974
Frøyas vei 20	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	12.10.1970
1782 HALDEN	Eiere:	Gro-Lisbeth Ryland, Nancy Cordelia Ryland		
Organisasjonsnr: 948 754 592				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 388 359
Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Camilla Johansen
Adresse: Frøyas vei 16
Postnr/-sted: 1782 HALDEN
Telefon: Mob.: 41570733
E-post: camilla.johansen@aremark.kommune.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2026

Utestående saldo:

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	46 452	Gjeld:	651 120	Andre inntekter:	2 004
		Utgifter:	36 722		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	63 500
Andelsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	84

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 64/145

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17926.8
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	Polisenr:	81564098
--------------	----------------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.09.1978	Første innflytting:	01.10.1978	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja	BRA	89		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 89 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i btl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 2.stk nøkler 2TV4108K82
bestilt 2 stk nøkler 2TV 4108 , nøkkelmrk K82. 11.07.2011 MT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sindre Olsen Vevelstad

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 3 av 3

Bjørklund borettslag

Vår ref.: 39/84

Fødselsdato eier: 20.11.1974

Frøyas vei 20

Type: BORETTSLAG TILKNYTTET

Fødselsdato medeier: 12.10.1970

1782 HALDEN

Eiere: Gro-Lisbeth Ryland, Nancy Cordelia Ryland

Organisasjonsnr: 948 754 592

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Ordensregler for Bjørklund Borettslag



1. Hensikt:

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, og videre ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse, jfr. vedtektenes pkt. 4-1(5).

2. Bruk av leiligheten:

Her vises til vedtektenes pkt. 4-1, til pkt.5-1 og til pkt.5-4, som alle andelseiere og leietakere må studere nøye. Borettslaget tillegger her følgende utfyllende bestemmelser: Uten styrets samtykke kan ingen benytte boligen til annet enn boligformål; til eksempel barnehage, hundeoppdrett eller annen virksomhet til ernæringsformål.

Den enkelte andelseier / leietaker plikter å sørge for at også barns atferd og andre som gis adgang til boligen eller til området for øvrig, ikke lager ubehag eller ulemper for øvrige beboere. Ved oppussing og modernisering av leiligheten må bestemmelsene i vedtektenes pkt. 5-4 følges nøye.

Ved oppsett av parabol på terrassen må det ikke borres hull i yttervegger eller i balkongelementene. Det må heller ikke borres hull gjennom yttervegg for å føre rør ut fra ventilator over komfyr, eller føre rør fra samme ventilator og inn i bygningens ventilasjons-system. Det siste kan føre til brann i hovedvifta.

3. Bruk av fellesarealer:

Styret viser til vedtektenes pkt 4-1 og gir her følgende utfyllende bestemmelser: Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i fellesarealer. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett og barnevogner i ganger og korridorer. Kast ikke søppel (sigarettstumper) og lignende på fellesområdene.

Ved røyking fra balkong, kast ikke sigarettstumper over rekkverk, bruk askebeger. Det må heller ikke spyttes ut fra balkong eller vinduer. All vask av biler med slange er forbudt på borettslagets område.

Foreldre må påse at barna ikke leker blant bilene slik at disse ripes opp, eller påføres annen skade.

Bruk av rullestol og lignende er forbudt i ganger, heiser og trapperom.

Sykler skal parkeres ute i sykkelstativet, eller settes i egen bod. Det er ikke tillatt å ta med sykler inn i ganger, heiser eller trapperom — unntatt for å sette den i egen bod i underetasjen.

Når det er snø, er det ikke tillatt å ake på gangveiene mellom blokkene. Det er foreldrenes ansvar å påse at dette blir fulgt.

4. Brannsikkerhet på fellesarealer

Vi ønsker at Bjørklund Borettslag skal være et trygt sted å bo. For å få dette til, må alle påse at disse reglene følges:

- Det er ikke lov å ha gjenstander stående i fellesgangene, selv ikke for kortere tid. Dette gjelder også barnevogner, rullestoler osv. Disse må enten tas med inn i leiligheten eller plasseres i boden.

- Det er ikke lov å henge opp gardiner og lignende i korridorene som ikke er av brannsikket materiale. Hvis dere ønsker gardiner i fellesgangene må dere framlegge dokumentasjon på at gardinene er brannsikre, eller de må sprayes med ikke antennelig væske. Dersom styret blir gjort oppmerksom på at det er hengt opp gardiner som ikke er brannsikre vil disse bli fjernet og kastet.
- Gjenstander som blir hengt opp på veggen i gangene må være av brannsikket materiale, og de må ikke være sa tunge at man kan bli skadet av dem ved en eventuell brann og røykfull gang.

5. Brannsikkerhet i leilighetene

Styret viser til vedtektenes pkt 5-1(6)og(7) og gir følgende utfyllende bestemmelser:

Det skal være minst en røykvarsler i hver leilighet, og denne skal fungere. Dersom du har røykvarsler som ikke fungerer etter at du har skiftet batteri, må du gi beskjed til styret.

Du er selv ansvarlig for å skifte batteri i røykvarsleren og sjekke at den virker. Røykvarsleren bør testes med jevne mellomrom. Hvis du ikke kan betjene brannslange ute i korridoren så spør naboen.

6. Kjøring og parkering

Til vedtektenes pkt 4-1(8) gis følgende utfyllende bestemmelser.

Parkeringsplassen foran blokkene er forbeholdt beboere i Borettslaget. Gjesteparkering er ved garasjene og nord for nr.20. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å vinterparkere/langtidsparkere/lagre tilhengere, campingvogner, bobiler, uregistrerte biler og lignende på Borettslagets parkeringsplasser.

Alle beboere plikter å sørge for at deres gjester forholder seg til borettslagets regler.

Bevegelseshemmet som har tillatelse fra Halden kommune til å parkere på kommunens parkeringsplasser for bevegelseshemmet kan etter søknad tildeles egen oppmerket parkeringsplass innenfor Borettslagets parkeringsområde. Tillatelsen gjelder for den person og den bil som er angitt i den kommunale tillatelsen.

Sykkelparkering:

Det er satt opp sykkelstativ foran hver blokk. Sykler skal ikke parkeres andre steder.

Moped/motorsykkel parkering:

Det er laget plass til parkering av mopeder og motorsykler foran hver blokk. Dersom det ikke er plass her skal de parkeres på parkeringsplassen ved garasjene. Mopeder og motorsykler skal ikke parkeres andre steder.

Garasjer:

Borettslaget har 29 garasjer til utleie og ledig garasje tildeles den søkeren som har stått lengst på venteliste. Leiekontrakt utferdiges i 2 eks. og signeres av styret og leietaker.

7. Ro:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Det skal tas hensyn til det alminnelige behovet for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Hamring og banking eller lignende støyende arbeider må unngås etter kl. 20:00 om kvelden. Det må heller ikke utføres på søndager og helligdager før kl. 13:00 og etter kl. 18:00.

Musikk/TV må ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for andre beboere. Vær oppmerksom på at lyden bærer godt når vinduene/verandadøren er åpne om sommeren.

Se til at barn ikke utfører støyende lek i trapperom, ganger eller heis.

8. Søppel og renhold:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Avfall skal behandles i henhold til Halden Kommunes gjeldende regler. Spesialavfall og annet avfall som ikke hører hjemme i søppelcontainerene, må leveres på miljøstasjon av hver enkelt beboer. Alt avfall som går inn under kommunes søppelhåndtering, bringes til søppelcontainerene og kildesorteres for tiden slik:

- Restavfall (gjørne i plastposer), plast og matavfall (legges i grønne miljøposer) sorteres som restavfall
- Glass og metallbokser sorteres i som glass og metallemballasje
- Drikkekartong, papp og kartong (skal brettes trives /klippes eller skjæres i passende biter) og sorteres som papp og papir

Alt annet må beboerne selv sørge for å fjerne/levere til mottak for slikt avfall. Det gjelder også brukt fritrylje som IKKE må helles ut i toalettskålen eller vasken i leiligheten, men samles opp på kanner og leveres på mottaksstasjon.

9. Lufting:

Jfr. Vedtektenes pkt. 4-1

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene og åpne ventilasjonssystemet helt. Lufting skal ikke skje gjennom leilighetens ytterdør til korridoren. Risting av tepper m.m. fra balkong skal ikke forekomme p.g.a. støvplage for øvrige beboere. Det skal ikke henges tepper, dyner osv. over rekkverket på balkongen.

Den som åpner korridorens ytterdør for lufting har også ansvaret for at døren blir lukket slik at regn og snø ikke blåser inn.

10. Dyrehold:

Jfr. Vedtektenes pkt 4-1(5) hvortil legges følgende utfyllende bestemmelser:

Det er i utgangspunktet ikke lov til å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad. Det gis normalt tillatelse til ett dyr, max 2.

Det må søkes styret (skriftlig) om tillatelse før man flytter inn med dyr eller anskaffer dyr.

Det kan gis tillatelse under forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Videre er den som får tillatelsen pliktig til å plukke opp ekskrementer etter dyret sitt umiddelbart og kaste plastpose i beholder for restavfall ute.

Mer enn 2 skriftlige og berettigede klager på ditt dyrehold vil føre til skriftlig pålegg om fjerning av dyret. Styret ber om at dyr luftes der hvor barn ikke leker. Avtale om dyrehold må undertegnes. De samme regler gjelder for besøkende i borettslaget med dyr. Det er en selvfølge at dyreeiere også plukker opp etter sine dyr også på andre steder enn der hvor barn og voksne ferdes.

11. Bruksoverlating

Bruksoverlating framgår av Vedtektenes pkt. 4-2 Styret tillegger følgende utfyllende bestemmelser:

De som ønsker å leie ut / bruksoverlate boligen til andre, skal ta kontakt med styrets leder eller sekretær for å få utlevert borettslagets eget søknadsskjema vedlagt skjema "Ansvar og plikter under bruksoverlating." Søknaden fylles ut i to eksemplarer og begge leveres tilbake til styret for behandling i første styremøte.

12. Klager - Brudd på vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør et "mislighold

- Mislighold av ordensregler og vedtekter skal leveres styret skriftlig, Forholdet kan også bli tatt opp av styremedlemmer på førstkommende styremøte.
- Styret kan av forskjellige grunner avvise klagen, men da må skriftlig begrunnelse sendes tilbake til den som gjorde oppmerksom på forholdet, — eller
- Det blir sendt en første gangs skriftlig advarsel til den innklagede.
- Andre gangs brudd på samme, eller lignende forhold, gir normalt andre gangs advarsel med skriftlig opplysninger om at gjentakelser vil kunne medføre pålegg om salg av boligen.
- Tredje gangs brudd på samme sak kan, hvis sakens samlede forhold kan betegnes som et *"vesentlig mislighold"*, medføre pålegg om salg etter borettslagslovens § 5-22 første ledd
- I tilfeller hvor brudd på ordensregler og vedtekter er til fare for vesentlig forringelse av eiendommen, eller til fare for helse og sikkerhet for de øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra boligen etter *"tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13."*

13. Diverse

- Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene, som er en del av vedtektene.
- Tøy må ikke henge utendørs fra kl. 18:00 før søndag og helligdager, til neste virkedags morgen.
- Eventuelle klager skal sendes styret skriftlig..
- Muntlige henvendelser til styret bør søkes lagt til hverdager slik at styret også får fri i helgen. Unntatt er naturligvis akutte tilfeller som ikke kan vente.
- **Ikke åpne ytterdøra** for personer som ringer på og som du ikke kjenner eller har en avtale med. Ved å vise skepsis i uklare tilfeller, ivaretar du sikkerheten for alle i blokka.

Ordensregler sist vedtatt på generalforsamling 11. mars 2019

Vedtekter for Bjørklund borettslag

org nr 948 754 592

tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. juni 1986, sist endret 13.3.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 25 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder, utstyr og tiltak i borettslaget, skal vedlegges ordensreglene.

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

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

(6) Det er ikke tillatt å røyke i ganger, heiser eller fellesarealer.

(7) Parabler kan kun stå på balkongen. Parabler som står på utedelen av balkongen kan ikke plasseres høyere enn rekkverket.

(8) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå etter de til enhver tid gjeldende regler.

(9) Andelseiere kan søke styret om å installere varmepumpe. Det eksisterer 3 dokumenter som gjelder for dette som må følges:

- Søknadskjema,
- Retningslinjer for installering av varmepumpe,
- Bekreftelse for overtagelse av ansvar for installert varmepumpe ved eierskifte"

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og fliser på verandaer.

(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 balkongen.

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

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

(6) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklistene, og sørge for at eventuelle feil og mangler i egen leilighet blir utbedret. Andelseier skal også vedlikeholde røykvarslere.

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

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

(9) Vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som krever autoriserte håndverkere, skal dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, og være arkivert i leilighetens IK-mappe.

(10) Dersom utvendig persienne ryker, bekoster borettslaget fjerning av gammel persienne. Andelseier står så fritt til å henge opp innvendig solskjerming. Ønsker andelseier fortsatt utvendig persienne, må andelseier selv bekoste dette - samt fremtidig reparasjon. Dette skal da utføres av et autorisert solskjermingsfirma.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Adgang til boligen

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen - Bygningsmessige forandringer i selve boligen.

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningens bærende konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør og ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer framtidig fremføringer eller utskifting av slike.

Jfr. vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller ved samsvarserklæring, som skal være aktivert i leilighetens IK-mappe.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.03 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørklund borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54 .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 20 - Antall stemmeberettigede: 15

Antall fullmakter: 3 - Totale antall stemmer: 18

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt, samt ikke-boende styreleder Bernt Lillestrand

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Bernt Lillestrand

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Marit Dahl

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: 75 000 - Honorar til nestleder kr: 28 000

Honorar til sekretær kr: 16 500 - Honorar til styre- og varamedlemmer kr: 7 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 2 år: Camilla Johansen

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlemmene Tor Kruse og Irene Rødsmoen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Liv R Aurlund

Styremedlem valgt for 2 år: Wenche Berntsen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Sigmund Karlsen og Margaret Nøhr Andersen

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite valg for 1 år: Thor Berntsen og Børre Stenseth

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endre bruk av ytterste søppelrom

Fra andelseier har det kommet inn forslag:

"Kan ytterste søppelrom brukes til oppbevaring av sykler, for å unngå at sykler blir borte?"

Styrets innstilling:

Ønsker ikke at det skal parkeres sykler i ytterste rom i tidligere søppelrom fordi:

- - Det sperrer for inngang til traforommet.
 - Dør kan bli stående ulåst som kan føre til innbrudd, brann osv.
 - Anbefaler derfor at beboerne bruker bodene sin til dette.
 - I dag brukes tidligere søppelrom til oppbevaring av vinduer, dører osv, som fort kan bli skadet ved også å lagre sykler der.
 - Det vil bli ekstra kostnader på vask/renhold

Etter en diskusjon vedrørende utfordringen rundt dette, kom det et forslag om at styret får fullmakt til å jobbe videre med denne saken. En av forslaga var egen sykkelbod.

Vedtak:

12 stemmer FOR at styret får fullmakt til å utrede alternativ plassering av sykler.

2 stemmer FOR å forkaste forslaget. (4 blanke stemmer)

Vedtak: Styret får fullmakt til å utrede alternativ plassering av sykler.

Møte hevet: 20.00

Møteleder: Bernt Lillestrand (sign) - Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Marit Dahl (sign)

PS! Dere som har bod på loftet - HUSK å merke DIN bod med DITT leilighetsnummer.

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Bjørklund borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Bjørklund borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 114 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Bernt Lillestrand, Marmorveien 64
Styremedlem, Aud Wenche Berntsen, Frøyas vei 18
Styremedlem, Liv Ragnhild Aurlund, Frøyas vei 20
Styremedlem, Tor Oddvar Kruse, Frøyas vei 18
Styremedlem, Irene Rødsmoen, Frøyas vei 20
Varamedlem, Margaret Nøhr Andersen, Frøyas vei 16
Varamedlem, Sigmund Johannes Karlsen, Frøyas vei 18

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling.

Det har vært avholdt 4 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 9 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet en søknad om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen 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 vært byttet og utbedret vinduer der det har vært nødvendig.

Ventilasjonssystem / vifter for utskifting av luft fra leilighetene har fått service og noen vifter er byttet. Det er nå inngått serviceavtale med GK for dette.

Saker under arbeid og planlegging:

Ingen større vedlikeholdsarbeider planlagt i 2025.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Det er bygd 4 nye garasjer og garasjene er malt
- De fleste vinduer er byttet
- Nytt søppelsystem er etablert
- Nytt vann og avløpssystem inkl nye bad og ventilasjon er ferdigstilt
- All utvendig belysning er oppgradert og utvidet slik at det nå er mye bedre belysning ute.
- Det er etablert en parkeringsplass nord for garasjene.
- Nye heiser er installer
- Murer rundt bygningene er pusset opp

- Det er etablert plasser for El-bil ladning

- Byttet og reparert vinduer

- Service på og bytte av ventilasjonsvifter

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		9 136 944	9 137 000	8 306 370	9 594 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		104 400	104 400	104 100	104 400
Inntekt kabel-TV		629 280	630 000	519 840	656 600
Andre leieinntekter		101 028	100 000	95 585	104 000
Sum inntekter		9 971 652	9 971 400	9 025 895	10 459 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	20 798	20 000	19 670	21 200
Styrehonorar	2	147 500	140 000	139 500	150 000
Avskrivninger	10	14 776	14 800	13 355	14 800
Energi, strøm, olje, gass		432 154	650 000	502 457	520 000
Eiendomsskatt		317 357	284 000	283 624	320 000
Renhold byrå		186 000	200 000	184 500	200 000
Inventar		3 847	10 000	0	10 000
Vedlikehold	4	256 517	300 000	136 833	300 000
Heiskostnader		109 018	100 000	73 227	150 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		67 447	80 000	67 750	85 000
Vaktmestertjenester		263 858	260 000	235 848	300 000
Periodisk vedlikehold	5	591 961	100 000	0	300 000
Revisjonshonorar	3	15 446	16 000	15 183	17 000
Forretningsførerhonorar		333 936	334 000	315 036	347 400
Kontorrekvi, telefon, porto		8 604	10 000	6 556	10 000
TV bredbånd		655 272	655 000	623 031	681 200
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		23 718	24 000	23 718	24 000
Forsikring		319 714	328 000	278 480	351 000
Kurs		1 600	12 000	0	15 000
Kommunale avgifter	6	1 717 581	1 468 000	1 223 502	1 806 000
Bankgebyrer		5 495	5 000	5 002	7 000
Andre kostnader	7	4 673	6 000	4 230	10 000
Sum driftskostnader		5 497 270	5 016 800	4 151 501	5 639 600
Driftsresultat		4 474 382	4 954 600	4 874 394	4 819 400
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		28 791	0	25 680	0
Renteinntekter		207 431	8 300	175 041	117 000
Rentekostnad		3 594 938	3 635 000	3 022 569	3 493 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 358 716	-3 626 700	-2 821 849	-3 376 000
Årsresultat		1 115 666	1 327 900	2 052 545	1 443 400
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		1 115 666	0	2 052 545	0
Sum disponering		1 115 666	0	2 052 545	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	767 225	767 225
Bygninger	9	52 871 727	52 871 727
Miljøstasjon	9	378 068	378 068
Garasjer	9	414 862	414 862
Ladestasjon	10	89 559	104 336
Sum varige driftsmidler		54 521 441	54 536 218
Sum anleggsmidler		54 521 441	54 536 218
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		140 027	27 826
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		168 076	163 818
Sum fordringer		308 103	191 644
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 929 704	4 882 370
Sum bankinnskudd og kontanter		3 929 704	4 882 370
Sum omløpsmidler		4 237 807	5 074 014
SUM EIENDELER		58 759 248	59 610 232

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-9 000 152	-10 115 818
Sum opptjent egenkapital		-9 000 152	-10 115 818
Sum egenkapital		-8 988 752	-10 104 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	61 780 569	63 828 802
Borettsinnskudd	13	5 792 100	5 792 100
Sum langsiktig gjeld		67 572 669	69 620 902
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 988	18 860
Andre forskuddsbetalte leier		0	150
Gjeld til forretningsfører		0	-3 900
Leverandørgjeld		158 343	78 638
Sum kortsiktig gjeld		175 331	93 748
Sum gjeld		67 748 000	69 714 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 759 248	59 610 232
Pantestillelser		54 053 814	54 053 814

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	4 980 266	5 105 237
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 115 666	2 052 545
Tilbakeført avskrivninger	14 776	13 355
Påkostninger	0	-68 212
Avdrag lån	-2 048 233	-2 122 660
B. Årets endringer disponible midler	-917 791	-124 971
C. Disponible midler UB	4 062 476	4 980 266
Omløpsmidler	4 237 807	5 074 014
Kortsiktig gjeld	175 331	93 748
Disponible midler	4 062 476	4 980 266

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	20 798	19 670
Sum	20 798	19 670

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	147 500	139 500
Sum	147 500	139 500

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	15 446	15 183
Sum	15 446	15 183

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	1 783	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	212 977	136 833
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 757	0
Sum	256 517	136 833

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	591 961	0
Sum	591 961	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Bytte av vifte på tak

Vinduer

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	4 364	4 230
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	309	0
Sum	4 673	4 230

Note 8 - Tomt

	Tomt Ny parkeringsplass m/asfalt	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	514 375	252 850
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	514 375	252 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	514 375	252 850
Anskaffelsesår :	1978	2019
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Fasade/balkonger	Garasjer	Bygning	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Anskaffelsesår :	2007	2015	1978	2018
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestolpe	3 ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	68 212
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	68 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 021	15 632
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 979	52 580
Årets avskrivninger :	6 250	8 526
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad, samt heis	Oppgradering og fornying av bygn m fasader, inng partier, balk utvidelse og innglassing.	Refinansiering av oppgradering av bygninger
Lånenummer:	12138852359	12134984757	12131913212
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	31.03.2037	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	41 000 000	30 474 068	6 913 354
Lånesaldo 01.01:	36 923 685	22 094 070	4 811 047
Avdrag i perioden:	664 705	1 151 773	231 755
Lånesaldo 31.12:	36 258 980	20 942 297	4 579 292

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 792 100	5 792 100
Sum	5 792 100	5 792 100

Resultat og balanse med noter for Bjørklund borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørklund borettslag

Styreleder	Bernt Lillestrand (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Liv Ragnhild Aurlund (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Irene Rødsmoen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Aud Wenche Berntsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Tor Oddvar Kruse (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørklund Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørklund Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGLPK-E0QKH-FHSMN-CXWA1-GX5N0-L8LI

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 07:07:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FGLPK-E0QKH-FHSMN-CXWA1-GX5N0-L8LI

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.

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____

Leilighetsnummer _____ Adresse / Blokk nr _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i band innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre personen eller eiendom, for eksempel skrape på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg også videre.
3. Jeg forplikter meg til å straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plen, i bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvil tilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av ordensreglene og borettslagets vedtekter.

Halden ____ / ____ / ____

Søkers underskrift _____

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

Halden ____ / ____ / ____

Styre leder _____

For eiendommen:

Adresse:
Frøyas vei 20, 1782 Halden
andelsnr. 84 i Bjørklund Borettslag, org.nr. 948 754 592 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250087

Meglerforetak: Aktiv Halden AS
Saksbehandler: Cecilie Knobel Elnes
Telefon: 975 92 988
E-post: cecilie.knobel.elnes@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.** _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



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