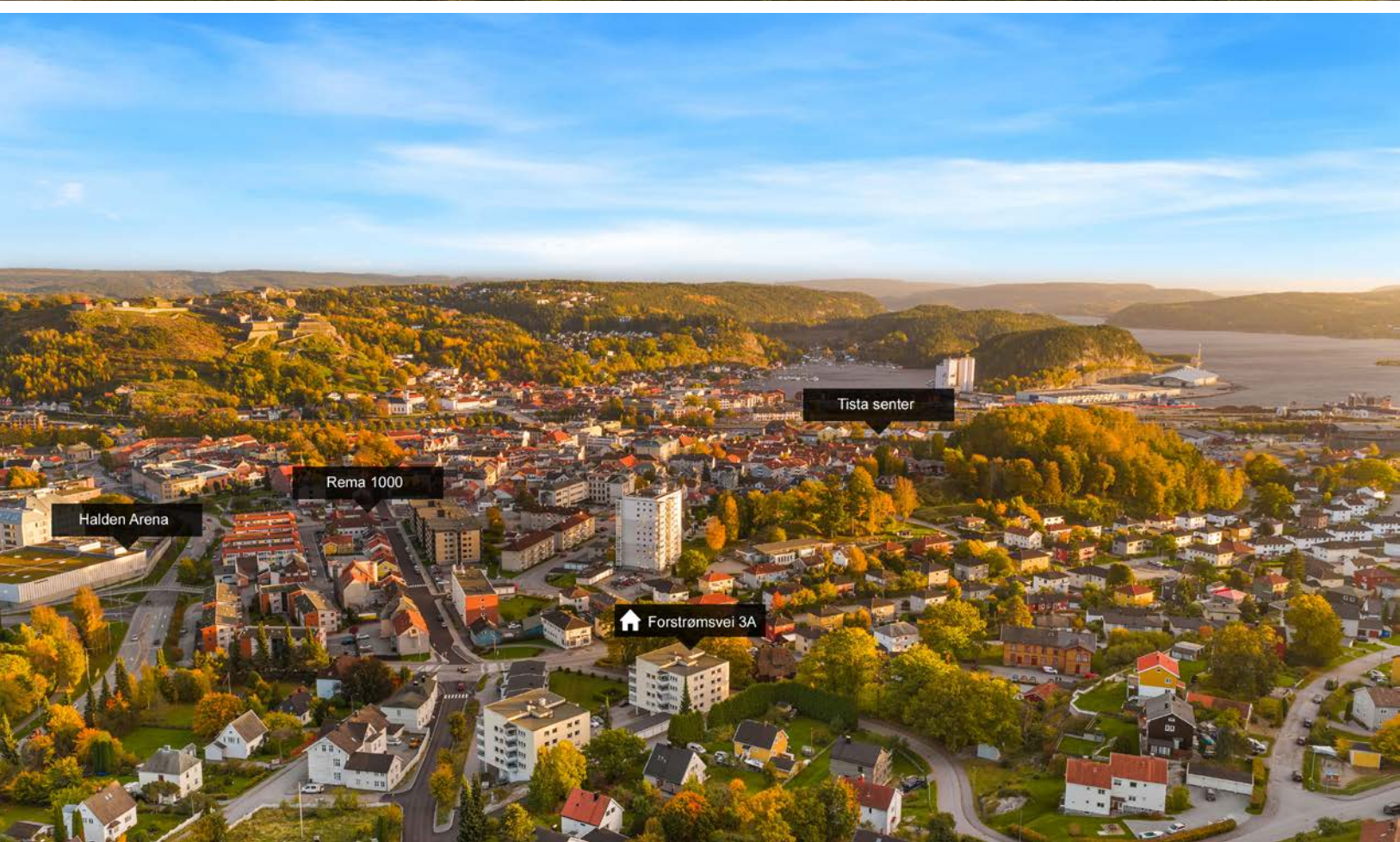


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld:	Kr 175 298,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 2 076 648,-
Felleskostn.:	Kr 5 491,-
Selger:	Karin Elisabeth Eilertsen Else Berit Skogstad Jon Erik Andreassen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1959
BRA-i/BRA Total	64/81 kvm
Tomtstr.:	4738 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 66, bnr. 713
Andelsnr.:	20
Oppdragsnr.:	1101250150

Sentralt og tilbaketrukket - med heis og flott innglasset balkong!

Her får man det beste fra to verdener: en rolig beliggenhet i Halden sentrum, med god komfort og en lun balkong som kan brukes hele året. Oppvarming inkludert i fellesutgiftene.

Inneholder: Gang, bad, kjøkken og stue og 1 soverom.
Bod på loft og i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	37
Egenerklæring	52
Opplysninger fra forretningsfører	57
Info fra kommunen	85
Nabolagsprofil	99
Andre vedlegg	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

5. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

TAKHØYDER:

-Bad: ca 2.40 meter

-Øvrige rom: ca 2.42 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakke

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4738 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Det er asfalterte veier og gangstier rundt blokka. Det er oppført garasjerrekker mellom blokkene. Det er muligheter for parkering på oppmerkede områder.

Beliggenhet

Forstrøms vei 3A ligger i et attraktivt område i Halden, kjent for sine rolige omgivelser og gode servicetilbud. Området er godt tilrettelagt med asfalterte veier og gangstier, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt til fots eller med sykkel.

Nærområdet byr på flere turområder som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Dette gjør det enkelt å nyte naturen og holde seg aktiv i hverdagen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode forbindelser til resten av Halden og omegn. Dette gir beboerne enkel tilgang til byens fasiliteter og gjør pendling til jobb eller skole mer praktisk.

Servicetilbudene i nærheten inkluderer dagligvarebutikker, kafeer og andre nødvendige fasiliteter, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem for beboerne.

Forstrøms vei er ett ideelt sted for de som ønsker å bo i et område med både ro og nærhet til byens tilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til jernbanestasjon og bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er en etasjeblokk med felles inngangsparti, trappeoppgang og heis. Bygningen er oppført med fundamenter og bærende vegger antatt i armert betong. Ytterveggene er i mur/betong, med innslag av felter i bindingsverk, og utvendig kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg eller tilsvarende materiale. Etasjeskillere er antatt i armert betong. Det er målt planavvik på gulv i 2. etasje, med høydeforskjell på opptil 6mm på strekker under 2

meter og opptil 11mm over lengre strekker. Disse målte høydeforskjellene anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen. Vinduer og balkongdører har 2-lags glass med malte karmen og er av type toppsving. Datostempling på disse er fra 1986-1994. Inngangsdøren til leiligheten er merket B30/35dB. Nyere vinduer i stue har 2-lags glass med malte karmen og alubeslag utvendig, også av type toppsving, med datostempling fra 2016. Det er en innglasset balkong fra 2003 med fliser på gulv, murvegger og spiler i himling. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv, og rekkverk er konstruert med aluminium og glass. Den øvre delen av rekkverket har skyvbare glass. Elektriske persienner er montert utvendig på fasade. Fall på gulv og høyde på rekkverk er målt tilfredsstillende. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, uten tegn til svikt. Det registreres hulrom under enkelte fliser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. Våtrom - 1.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

- 1. Våtrom - 1.1.2 Overflate gulv

Avvik: -Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-Belegg på gulv har passert forventet levetid.

- 1. Våtrom - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Det er vanskelig å konstatere om gulvbelegget er tilstrekkelig klemmt under klemring i sluket. Når dette ikke kan observeres, foreligger det risiko for at vann kan trenge mellom belegg og undergulv dersom klemringen ikke er montert forskriftsmessig

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-Våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

- 4. Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: -Vindu på soverom subber ved åpne-lukking, justering anbefales

-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldre vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye

-Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister.

Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

- 6. VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Deler av røranlegget i leiligheten er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått.

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med vanninstallasjoner.

- 6. VVS - 6.3 Ventilasjon

Avvik: -Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

-Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten selges som et dødsbo.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Gang, bad, kjøkken og stue og 1 soverom.

BRA-e: Bod på loft og i kjeller.

Standard

Kjøkken

Mesterkjøkken innredning fra 2016 med over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er montert sprutplate mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har mekanisk ventilator med kullfilter. Det er frittstående kombiskap (kjøl og frys) og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vanninstallasjonen er fra 2020, og det er installert automatisk lekkasjesikring.

Bad

Bad med belegg på gulv, malt strietapet på vegg og slett malt betong i himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skaper og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet har belegg med oppbrett og sluk under servant. Det er lufteventil i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg på gulv på kjøkken og bad.

Vegger: Malt tapet på vegger på kjøkken og malt strietapet på vegg på bad.

Himling: Slett malt himling på kjøkken og slett malt betong i himling på bad.

Overflatene har normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Anlegget består av kobberrør med varierende alder. Det er nyere kobberrør fra 2020 på kjøkken. Hovedstoppekran er plassert på vegg på bad. Det er installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluk i plast.

- Ventilasjon: Boligen har en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er naturlig ventilering via lufteventil i et vindu og på vegg på badet, samt mekanisk avtrekk på kjøkken.

- Varmtvannstank: Høiix varmtvannsbereder på 56 liter fra 2020, plassert på vegg på badet. Berederen er plassert i rom med sluk og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra 1959 og er delvis åpent/skjult. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og har skrusikringer og noen automatsikringer, med totalt 7 kurser. Det ble gjennomført tilsyn 10.04.2025 med tilfredsstillende resultat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- Vanninstallasjonen er fra 2020
- Selger opplyser om nyere kobberrør fra 2020 på kjøkken og varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder er fra 2020

2016:

- Nytt kjøkken 2016
- Nyere vinduer i stue med 2-lags glass med malte karmen og alubeslag utvendig. Vinduer er av type toppsving, datostempling fra 2016

2003:

- Innglasset balkong på ca 9 kvm fra 2003

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV komplett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562394

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Stråleovn på bad, vegghengte radiatorer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 900 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Forannevnte er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 499 818

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 999 272

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 491 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 837 kr i måneden
- Renter: 837 kr i måneden
- Avdrag: 691 kr i måneden
- Brenselkostnad I: 836 kr i måneden
- Trappevask: 110 kr i måneden
- Kabel TV Komplet: 180 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader info:.
- Planlagt økning fellesgjeld info: Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke

med i oversikten.

- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- Andre relevante opplysninger: Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 491

Andel Fellesgjeld

Kr 175 298

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2025

Andel fellesformue

Kr 41 957

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Snippen B/l

Organisasjonsnummer

948449773

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Snippen borettslag, med organisasjonsnummer 948 449 773, er beliggende i Halden kommune. Borettslaget består av 44 andeler. Forretningsfører er Halden boligbyggelag.

Borettslaget har egen vaktmester og det er felles vaskerianlegg.

Vedtatte saker:

- Vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029.

- Ny kledning utvendig på loftet i blokk 3a og 3b.
- Ny papp på taket i øvre garasjeanlegg.
- Gjort klar for elektriske ladestasjoner i hver garasje + 2 ferdige ladestasjoner på parkeringsplassen ved Forstrømsveien.
- Byttet 64 vinduer i blokk 3a og 3b.
- Endeveggen på rekkehuset har fått nytt rammeverk og lufting bak fasadeplatene.

Pågående saker:

- Innhentet anbud fra låsesenteret på automatiske døråpnere på 5 utgangsdører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12134604547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-09-2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 23-09-2025: kr 2121460

Andel av saldo: kr 45923

(siste termin 30-09-2034)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16365621644, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-09-2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 23-09-2025: kr 5976674

Andel av saldo: kr 129376

(siste termin 30-06-2042)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse. Styret kan 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

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

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

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Dugnad

Borettskamerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapper og trapperomsvinduer rene.

Borettskamerne skal vaske trappene etter tur. (Revidert - trappevask er inkl i fellesutgiftene).

Første etasje tar kjellertrappen eller etter styrets nærmere bestemmelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 713 i Halden kommune. Andelsnr. 20 i Snippen B/l med orgnr. 948449773

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen heftelser registrert tinglyst på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for installasjon av heis, datert 03.01.2001.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem- utkobling av septiktank, datert 19.05.2005.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at: Selger opplyser at det tidligere var etablert en luke i gulvet på innglasset balkong som rømningsløsning. Denne er nå fjernet, og det foreligger ikke alternative rømningsmuligheter fra balkongen. Det anbefales at forholdet avklares med borettslaget eller kommunen for å sikre at gjeldende krav til rømningsvei er ivaretatt. 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.

Det er fremlagt tegninger av boligen, datert 14.10.1957. Det er fremlagt oppdaterte tegninger for ombygning av innglasset balkonger, datert 16.12.2003. Oppdaterte tegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak (plan-ID G-698) og eldre reguleringsplan Stangeløkka (plan-ID G-519). I henhold til plan G-698 er et delareal på 288 kvm av eiendommen regulert til boligbebyggelse.. Reguleringsplan G-698 trådte i kraft 10.12.2020, og reguleringsplan G-519 trådte i kraft 21.09.1950.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 04.03.2024, hvor 13 kvm er avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn BA30. Eiendommen følger også Kommunedelplan Sentrumsplan, ikrafttredelse 09.03.2017, hvor 4 707 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er registrert reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

175 298 (Andel av fellesgjeld)

2 075 298 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 076 648 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 084 548 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 087 348 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,-, markedspakke kr. 15 900,- og elektronisk signering kr 1 450,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 336,-. Utleggene omfatter; takstrapport, info forretningsfører, kommunal info, fotograf og utskrift av tgl dokumenter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler bistås av

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

14.10.2025

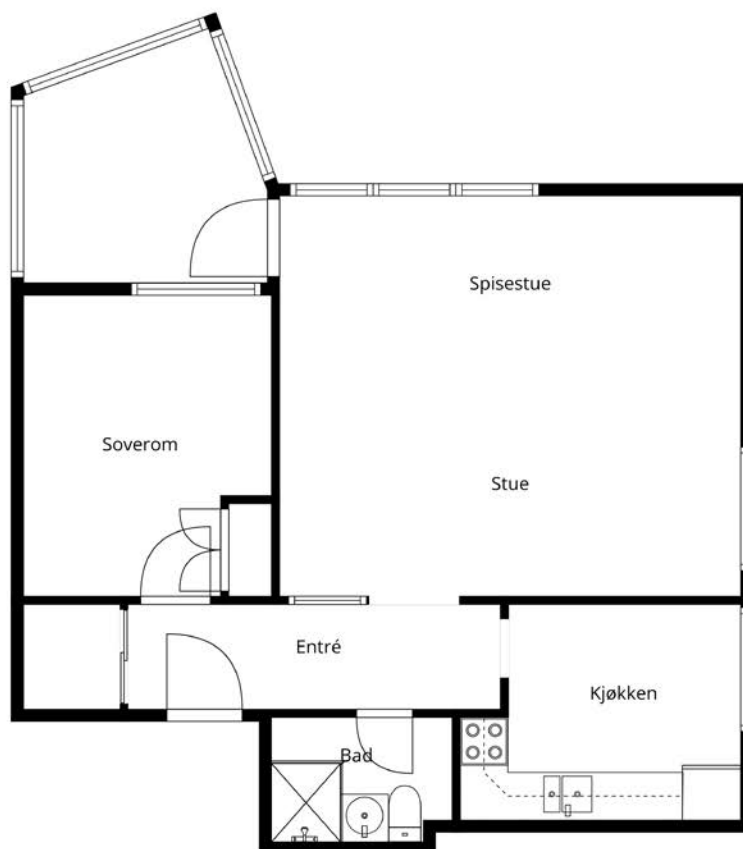


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























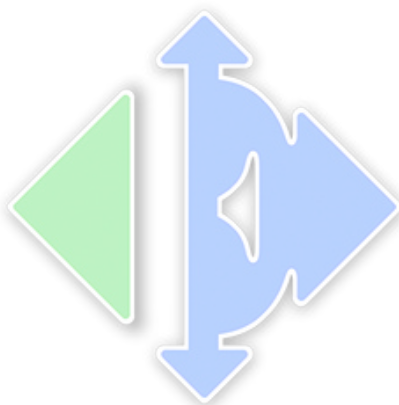






Vedlegg

Andelsleilighet (1 blokk)
Forstrøms vei 3A
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 30/09/2025

Navestadveien 16
Borgenhaugen 1738
92850704
stian@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:66, Bnr: 713

Hjemmelshaver: Eli Andreassen

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: 20

Byggeår: 1959

Tomt: Felles eiet 4738 m²

Kommune: 3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Karin Eilertsen

Befaringsdato: 24.09.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Det er asfalterte veier og gangstier rundt blokka.

Det er oppført garasjerrekker mellom blokkene.

Det er muligheter for parkering på oppmerkede områder.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med fundamenter, etasjeskiller og bærende vegger antatt i armert betong. Ytterveggene er i mur/betong, med innslag av felter i bindingsverk, og utvendig kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg eller tilsvarende materiale. Eiendommen består av en etasjeblokk med felles inngangsparti, trappeoppgang og heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og byggeår 1959. Badet har høy alder og oppgradering må kunne påregnes på sikt. Vinduer og enkelte tekniske installasjoner har passert forventet levetid og vil kreve utskiftninger eller vedlikehold over tid. Leiligheten er ellers funksjonell, men videre oppgraderinger og normalt vedlikehold må påregnes for å sikre god funksjon og levetid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Stråleovn på bad
- Vegghengte radiatorer

PARKERING:

- Parkering på borettslagets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann da bolig selges som dødsbo

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv:Belegg på alle gulv

Vegger:Vegger med kombinasjon av tapet og malt strietapet

Himling:Slett malt i alle rom

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses:

- Nytt kjøkken 2016
- Nyere belegg gang og kjøkken

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 5491 kr. Datert 23.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	64	-	9	-	64	9
Bod loft	-	6	-	-	-	6
Bod kjeller	-	2	-	-	-	2
SUM BYGNING	64	8	9	-	64	17
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom

BRA-e:

Bod på loft og i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: ca 2.40 meter

-Øvrige rom: ca 2.42 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Leiligheten var møblert, og selger var til stede under besiktelsen

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karin Eilertsen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

30/09/2025

Stian Blåvarp

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med eldre alder.

Bad på ca 3.1 kvm med belegg på gulv, malt strietapet på vegg og slett malt betong i himling.
 Badet har servantinnredning med skaper og speilskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
 Lufteventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av veggtapet bak dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen
 -Dør og omramming i våtsonen virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
 -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
 -Servantinnredning med sår og merker etter normal bruk
 -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
 -Det registreres sprekk i tapet enkelte steder overgang belegg/tapet under servant på befaringsdagen

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk i gulv under servant.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -På tilgjengelige områder måles det 1:100 fall på gulv mot sluk, fall rundt sluk har fall 1:50 som er tilfredsstillende
 -Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er 70mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av belegg under dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen
 -Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet
 -stedvis flekker/merker i gulvbelegg fra vaskemaskin
 -Belegg på gulv har passert forventet levetid. For nærmere vurdering av membranløsningen vises det til punkt 1.1.3 membran

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av belegget på gulv, malt strietapet på vegger som var vanlig på den tiden badet ble oppført

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens og gulvets konstruksjon av betong

-Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:

-Det er vanskelig å konstatere om gulvbelegget er tilstrekkelig klemmt under klemring i sluket. Når dette ikke kan observeres, foreligger det risiko for at vann kan trenge mellom belegget og undergulv dersom klemringen ikke er montert forskriftsmessig

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-Våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2016 og type er Mesterkjøkken

Kjøkkenet på ca 9.8 kvm med belegget på gulv, malt tapet på vegger og slett malt i himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er montert sprutplate mellom benkeplate og overskap. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og komfyr. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Dels sår og merker på fronter og innredning som kommer av normal bruk og alder

-Det registreres sprekk i fuge overgang overskap og himling på befaringsdagen

-Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Avvik vurdert i punkt 6.3 ventilasjon

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 6mm på strekker under 2 meter og opptil 11mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

- Normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht. alder

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk. Overflatene har samtidig en viss alder, noe som kan medføre behov for oppgraderinger i tiden fremover

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 1986-1994.

Inngangsdøren til leiligheten merket B30/35dB

Det er ventil i vindu på soverom

Nyere vinduer i stue med 2-lags glass med malte karmar og alubeslag utvendig. Vinduer er av type toppsving, datostempling fra 2016

-Vinduer og dører er funksjonstestet

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

-Vindu på soverom subber ved åpne-lukking, justering anbefales

-Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldre vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye

-Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmar/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong på ca 9 kvm fra 2003 med fliser på gulv, murvegger og spiler i himling. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv, rekkverk konstruert med aluminium og glass, øvre del på rekkverk har skyvbare glass

Det er montert elektriske persienner utvendig på fasade.

Det er målt tilfredsstillende fall på gulv.

Det er målt tilfredsstillende høyde på rekkverk.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende alder, bestående av kobber, avløp og sluk i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen for kaldt vann plassert på vegg på bad mellom servant og toalett og er funksjonstestet

-Selger opplyser om nyere kobberrør fra 2020 på kjøkken og varmtvannsbereder

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Deler av røranlegget i leiligheten er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med vanninstallasjoner. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

56 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vegg på bad. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

-Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

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

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, lufteventil i et vindu og på vegg bad, mekanisk avtrekk på kjøkken

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima
 -Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende innelima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
 -Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 10.04.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og noen automatsikringer plassert på vegg i felles oppgang. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10.04.2025

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Selger opplyser at det tidligere var etablert en luke i gulvet på innglasset balkong som rømningsløsning. Denne er nå fjernet, og det foreligger ikke alternative rømningsmuligheter fra balkongen. Det anbefales at forholdet avklares med sameiet eller kommunen for å sikre at gjeldende krav til rømningsvei er ivarettatt

-Det er fremlagt tegninger av boligen, datert 14.10.1957. Det er fremlagt oppdaterte tegninger for ombygning av innglasset balkonger, datert 16.12.2003. Oppdaterte tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for installasjon av heis, datert 03.01.2001
 -Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem- utkobling av septiktank, datert 19.05.2005
 -Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
 -Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
 -Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av veggtafet bak dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen
 -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
 -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
 -Servantinnredning med sår og merker etter normal bruk
 -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
 -Det registreres sprekke i tapet enkelte steder overgang beleggtapet under servant på befaringsdagen

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av belegg under dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen
 -Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet
 -stedvis flekker/merker i gulvbelegg fra vaskemaskin
 -Belegg på gulv har passert forventet levetid. For nærmere vurdering av membranløsningen vises det til punkt 1.1.3 membran

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er vanskelig å konstatere om gulvbelegget er tilstrekkelig klemmt under klemring i sluket. Når dette ikke kan observeres, foreligger det risiko for at vann kan trenge mellom belegg og undergulv dersom klemringen ikke er montert forskriftsmessig
 -Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet
 -Våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Vindu på soverom subber ved åpne-lukking, justering anbefales
- Tetningsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldre vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
- Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarm/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og uttette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av røranlegget i leiligheten er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utsiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med vanninstallasjoner. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.3 Ventilasjon

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
- Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250150	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Else Berit Skogstad	Karin Elisabeth Eilertsen
Gateadresse	
Forstrøms vei 3A	
Poststed	Postnr
HALDEN	1778
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Eli Andreassen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250150

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250150

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250150

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Berit Skogstad	3bf2d373546cdddc049 812082f64eb930921009	14.10.2025 07:56:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Eilrtsen	01e53ed3c88d9c99c20ff 219f4ce5b6be21cf908	07.10.2025 09:59:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250150

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 23.09.25 Side 1 av 2

Snippen borettslag	V ³ r ref.:	21/20	Fjdselsdato eier:	10.08.1926
Forstrjms vei 3A	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Eli Andreassen		
Organisasjonsnr: 948 449 773	Andelsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 491

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 837
	Renter	837
	Avdrag	691
Tilleggsytelser:	Brenselkostnad I	836
	Trappevask	110
	Kabel TV Komplett	180

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	175 298	Gjeld siste ³ rsoppg.:	179 473
Klient ajourf. l ³ n:	8 098 133,95	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 290 385

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12134604547, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 23.09.2025: 2 121 460

Andel av saldo: 45 923

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2013 (siste termin 30.09.2034)

Flytende rente DNB

L³ nenummer: 16365621644, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 23.09.2025: 5 976 674

Andel av saldo: 129 376

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente DNB

Rehab vinduer mm

Evnt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Arne Engebretsen

Adresse: Forstrjms Vei 3a

Postnr/-sted: 1778 HALDEN

Telefon: Mob.: 93244072

E-post: engebretsen.perarne@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 23.09.25 Side 2 av 2

Snippen borettslag	V³ r ref.:	21/20	Fjdselsdato eier:	10.08.1926
Forstrjms vei 3A	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Eli Andreassen		
Organisasjonsnr:	948 449 773			

6: Ligning - 2024

Annen formue:	41 957	Gjeld:	179 473	Andre inntekter:	1 859
		Utgifter:	10 560		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 500
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1959		
G³ rds/bruksnr:	66/713		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4738.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81562394
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	14.04.1959	Fjrste innflytting:	14.04.1959	SS Bnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei	BRA	62.7		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjrrpsrett for beboere i brl.				
	2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 2.stk n³kler V53914 K7

Bestilt 1.stk n³kkel V53914 K7

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

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

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER
FOR
SNIPPEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Ved kjøring på området må utvises den største forsiktighet. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret eller forretningsfører.

Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst etter mørkets frembrudd. Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri bart lys i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og s l u k k l y s e t e t t e r b r u k e n.

Regler om ro i leiligheten

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 6. Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20, og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra borettsshaverne i leilighetene over, under og siden.

Søppel og renhold

All søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store. Store pappesker e.l. bringes direkte til søppelrommene i blokk-kjellerne. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal holdes tett etter bruk. Borettsshaverne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapper og trapperomsvinduer rene. Borettsshaverne skal vaske trappene etter tur hver sin uke (2 ganger ukentlig). Første etasje tar kjellertrappen eller etter styrets nærmere bestemmelse.

Vaskerier

Der det er felles vaskerianlegg er det utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettslavere. Matter, tepper og tøy kan bare luftes eller bankes lørdager fra kl. 8 til kl. 18, andre hverdager fra kl. 8 til kl. 10. Matter kan dessuten bankes fra kl. 20 til kl. 22 hver onsdag. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 18 før sön- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommer-tiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

Trapperomsvinduer skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på!

Bad, W.C., kraner og ledninger

Badekarene bør ikke brukes til klåsvask, fordi tråder e.l. fra tøyen vil stoppe avløpet. Stoppekranen for klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting så som bleier, sanitetsbind o.l. må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i ledninger ved aldri å skru en kran helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et hånkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av hånkleet henge ned i en bølge eller vask slik at vannet kan samles opp.

Framleie

Framleierne må godkjennes av styret. Borettslaverne har ansvaret for borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleiere. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husleiekontrakten.

Årsmelding for 2024 Snippen borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Snippen borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 44 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Per Arne Engebretsen, Forstrøms Vei 3a
Styremedlem, Thor Arne Andersen, Forstrøms Vei 3b
Styremedlem, Trond Staal, Forstrøms vei 3A
Varamedlem, Rein-Sverre Tangen, Forstrøms vei 3B
Varamedlem, Jonathan Johansen-Dahl, Forstrøms vei 3A

Møtevirksomhet:

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

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 24 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 5 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har egen vaktmester.

Borettslaget har 1 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Ny kledning utvendig på loftet i blokk 3a og 3b.

Ny papp på taket i øvre garasjeanlegg.

Gjort klar for elektriske ladestasjoner i hver garasje + 2 ferdige ladestasjoner på parkeringsplassen ved Forstrømsveien

Saker under arbeid og planlegging:

Innhentet anbud fra låsesenteret på automatiske døråpnere på 5 utgangsdører.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Byttet 64 vinduer i blokk 3a og 3b.

Endeveggen på rekkehuset har fått nytt rammeverk og lufting bak fasadeplatene.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Ingen innkomne forslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 304 840	2 304 500	2 194 944	2 419 700
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		54 000	57 000	54 000	57 000
Inntekt kabel-TV		92 880	92 900	92 880	92 900
Vasketillegg fellesareal		56 760	56 800	56 760	56 800
Andre leieinntekter		90 252	79 000	74 604	81 400
Varmt vann, brensel og strøminnt.		445 200	445 200	445 200	445 200
Vaskeriinntekter		2 040	2 000	774	2 000
Sum inntekter		3 045 972	3 037 400	2 919 162	3 155 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	131 623	133 800	127 426	139 500
Styrehonorar	2	80 000	92 000	92 000	80 000
Avskrivninger	10	13 112	2 500	5 005	5 000
Energi, strøm, olje, gass		313 980	445 200	345 203	416 000
Eiendomsskatt		121 557	110 000	109 681	122 000
Renhold byrå		61 500	67 100	60 000	64 000
Inventar		2 598	15 000	0	15 000
Vedlikehold	4	47 507	136 300	125 168	141 000
Heiskostnader		277 550	56 800	39 303	59 100
Servicekontrakter, HMS, Brann		33 402	30 600	14 875	35 000
Vaktmestertjenester		8 750	0	0	0
Periodisk vedlikehold	5	230 059	350 000	0	170 000
Revisjonshonorar	3	5 961	6 500	5 860	6 800
Forretningsførerhonorar		140 604	140 700	132 642	146 300
Kontorrekv, telefon, porto		3 544	11 000	2 641	11 000
TV bredbånd		301 942	299 600	288 067	314 100
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		9 154	8 900	9 154	8 900
Forsikring		134 543	121 700	103 029	150 900
Kurs		0	8 000	4 790	8 000
Kommunale avgifter	6	576 392	420 000	352 030	585 600
Bankgebyrer		3 589	3 500	3 263	3 500
Andre kostnader	7	5 542	7 500	5 423	2 500
Sum driftskostnader		2 502 909	2 466 700	1 825 559	2 484 200
Driftsresultat		543 063	570 700	1 093 603	670 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		12 426	0	9 193	0
Renteinntekter		85 873	700	71 101	52 700
Rentekostnad		486 167	497 000	412 810	464 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-387 867	-496 300	-332 515	-411 300
Årsresultat		155 196	74 400	761 088	259 500
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		155 196	0	761 088	0
Sum disponering		155 196	0	761 088	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	486 777	486 777
Bygninger	9	10 372 405	10 372 405
Garasjer	9	422 835	422 835
Ladestasjon	10	193 074	0
Andre driftsmidler	10	0	2 503
Sum varige driftsmidler		11 475 090	11 284 520
Finansielle anleggsmidler			
Forretningslokale		6 600	6 600
Sum finansielle anleggsmidler		6 600	6 600
Sum anleggsmidler		11 481 690	11 291 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72	63 118
Kundefordringer		680	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		152 848	0
Sum fordringer		153 600	63 118
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	11	1 668	1 321
Innestående på driftskonto		1 805 937	2 366 609
Sum bankinnskudd og kontanter		1 807 605	2 367 930
Sum omløpsmidler		1 961 205	2 431 048
SUM EIENDELER		13 442 896	13 722 168

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 811 571	4 656 375
Sum opptjent egenkapital		4 811 571	4 656 375
Sum egenkapital		4 815 971	4 660 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	8 290 386	8 657 559
Borettsinnskudd	13	313 500	313 500
Sum langsiktig gjeld		8 603 886	8 971 059
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-1 605
Leverandørgjeld		5 759	75 971
Skyldig off. myndigheter		5 560	4 947
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 719	11 022
Sum kortsiktig gjeld		23 039	90 334
Sum gjeld		8 626 925	9 061 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 442 896	13 722 168
Pantestillelser		11 282 017	11 282 017

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	2 340 714	1 949 653
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	155 196	761 088
Tilbakeført avskrivninger	13 112	5 005
Påkostninger	-203 682	0
Avdrag lån	-367 173	-375 032
B. Årets endringer disponible midler	-402 547	391 061
C. Disponible midler UB	1 938 167	2 340 714
Omløpsmidler	1 961 205	2 431 048
Kortsiktig gjeld	23 039	90 334
Disponible midler	1 938 167	2 340 714

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	0	282
Lønn vaktmester	93 752	87 894
Opptjente feriepenger	11 719	11 022
Arbeidsgiveravgift	24 499	25 405
Arb g avg av ferielønn	1 652	1 554
Yrkesskadeforsikring	0	1 269
Sum	131 623	127 426

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn og styrehonorar.

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	80 000	92 000
Sum	80 000	92 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	5 961	5 860
Sum	5 961	5 860

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	1 698	1 103
Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 013	102 677
Reparasjon og vedlikehold uteområde	797	21 387
Sum	47 507	125 168

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	230 059	0
Sum	230 059	0

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

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av: skifte av takpapp, nye kledningsplater og rep. av dører

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	2 100	2 050
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 610	3 370
Innkommet på tidligere nedskrevne fordringer	832	3
Sum	5 542	5 423

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	486 777
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	486 777
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	486 777
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Garasjer	Bygning	Bygning heiser	Inng ballkonger, fasader	Bygning jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 835	1 984 859	2 122 000	3 285 000	2 980 547
Anskaffelsesår :	2007	1959	2000	2004	2012
Antatt levetid i år :					

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Plenetraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	50 048
Årets tilgang :	203 682	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 682	50 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 608	50 048
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	193 074	0
Årets avskrivninger :	10 608	2 503
Anskaffelsesår :	2024	2014
Antatt levetid i år :	8	10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 668	1 321
Sum	1 668	1 321

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Refinansiering pga av vinduer mm	Jordvarme og kjøp av tomt 2012/ ny heis i 2017
16365621644	12134604547
Annuitet	Annuitet
2022	2013
5.70 %	5.70 %
30.06.2042	30.09.2034
6 620 000	3 560 000
6 284 924	2 372 634
202 232	164 941
6 082 693	2 207 693

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	313 500	313 500
Sum	313 500	313 500

Resultat og balanse med noter for Snippen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snippen borettslag

Styreleder	Per Arne Engebretsen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Thor Arne Andersen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Trond Staal (sign.)	10.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Snippen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Snippen 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2025-02-12 19:51:39 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Snippen borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Hagegata 1.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 4. mars

Antall fremmøtte: 13 Antall stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Lars Erik Huseby

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 40 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 20 000,- pr styremedlem

Vedtak:

Det ble foreslått en økning på 2 000,- pr styremedlem, forslaget falt med 8 stemmer mot og 3 stemmer for. Honoraret videreføres på samme sum som i fjor.

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

Styreleder velges for 2 år: Per Arne Engebretsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Trond Staal er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem Tor Arne Andersen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:**5.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer for 1 år: Jonathan Johansen Dahl og Dan Marius Almquist.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Tor Andersen, Dan Marius Almquist og Bjørn Saksæther

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Per Arne Engebretsen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Møtet avsluttet 17.40

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Protokollvitne: Lars Erik Huseby (sign.)

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter

for Snippen borettslag org nr 948 449 773

tilknyttet Halden boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 21. mai 1986, endret 22. mars 2006, endret 13.03.18, sist endret 19.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Snippen Borettslag rett til å eie 1 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres via Halden Boligbyggelag sine hjemmesider.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når det gjelder utskifting av punkterte vinduer, skal styret og en uhildet person kontaktes.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forstrøms vei 3A, 1778 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 725 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 13 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumspan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 18 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 4 707 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-698
Navn	Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf
Delarealer	Delareal 288 m ² Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 288 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B28
	Delareal 22 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG33
	Delareal 5 m ² Formål Fortau Feltnavn o_FO14
Id	G-519
Navn	Stangeløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/713
Adresse: Forstrøms vei 3A
Utskriftsdato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Bygninger

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

Vedtekter for Stangeløkka.

A. Blokkbebyggelse.

1. På parsellene 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 28 skal oppføres blokker i mur eller armert betong.
2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Plasering og størrelse er vist på planen.
3. På parsell 24 kan der i blokkens underetasje innredes en butikk.
4. På parsell 66 skal oppføres en forretningsgård. Plasering og størrelse er vist på planen.
5. Parsell 30 er avsatt til herredshus for Berg kommune.
6. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i m. 1 : 500. Blokkene på parsellene 13-28 skal ha ens takform og takvinkel.
7. Garasjer plasseres som vist på planen.
8. Parsell 18 er fellesområde for beboerne av parsellene 13, 14, 15, 16, 17; tilsvarende er 21 fellesområde for 19, 20, 22, 23 og 25. For 24, 26, 27 og 28. På disse fellesområder kan oppføres lekestue (uværsskur) for barn, og eventuelle hobbyrom.
9. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
10. Det oppsettes fellesantenne for hver bygningsblokk.
11. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsrådet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
12. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsrådet.
13. Særskilt takplan (med oppriss) må innsendes til bygningsrådet med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
14. Gjerde tillates ikke oppsatt mellom blokkparsellene. Mot offentlig vei kan anbringes lave hegn av levende vekster.
15. Planering og beplantningsplan for blokkparsellene (med fellesområde) i minst m. 1 : 200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygningsrådet.

B. Villabebyggelse.

16. Våningshusene oppføres i tre, betong eller mur.
17. Planen angitt bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomte- og eiendomsgrenser. Likeledes er angitt etasjeantall.
Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.
18. Størrelsen av hvert enkelt hus i villa- og rekkebebyggelsen kan være opptil 11 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m².
19. Garasjer skal være ildfaste, i størrelse ikke over 25 m².
20. Tørkeplassens plassering og eventuelle innhegning ved pergola eller lign. skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
21. På fellesarealet innregulert i en villagruppe kan oppføres lekestue eller lign. for barn.
22. Mot regulert vei oppsettes gjerde med en høyde ikke over 1,00 m. utført etter godkjenning av bygningsrådet. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, eventuelt sette forstøtningsmur hvor dette er påkrevet. For porter gjelder samme høydebestemmelser som for gjerder. Selve utførelsen kan imidlertid her varieres, men skal godkjennes av bygningsrådet.
23. Fargen på hus, garasjer etc. og gjerde med port skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Generelt.

24. Innenfor de på planen viste parkarealer (bortsett fra de i punkt 8 og punkt 21 nevnte fellesarealer) kan anlegges barnehager eller lign. etter nærmere forslag.
25. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industrielle anlegg bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende er også forbudt. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra skjønnhetsråd, brannstyre og helseråd.
26. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
27. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter punkt 2-10 og 16-22 innenfor bygningslovens ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven.



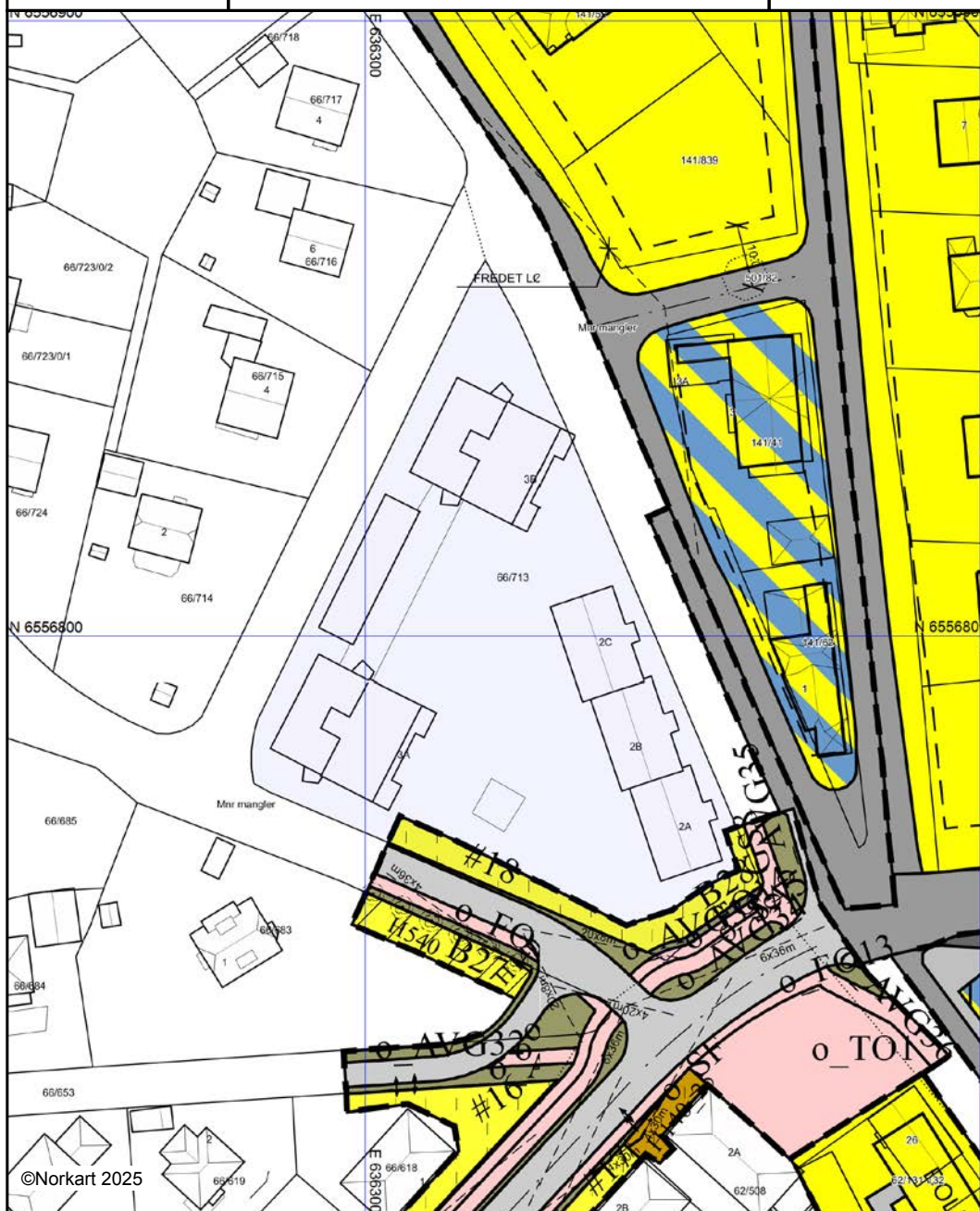
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/713
Adresse: Forstrøms vei 3A
Utskriftsdato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

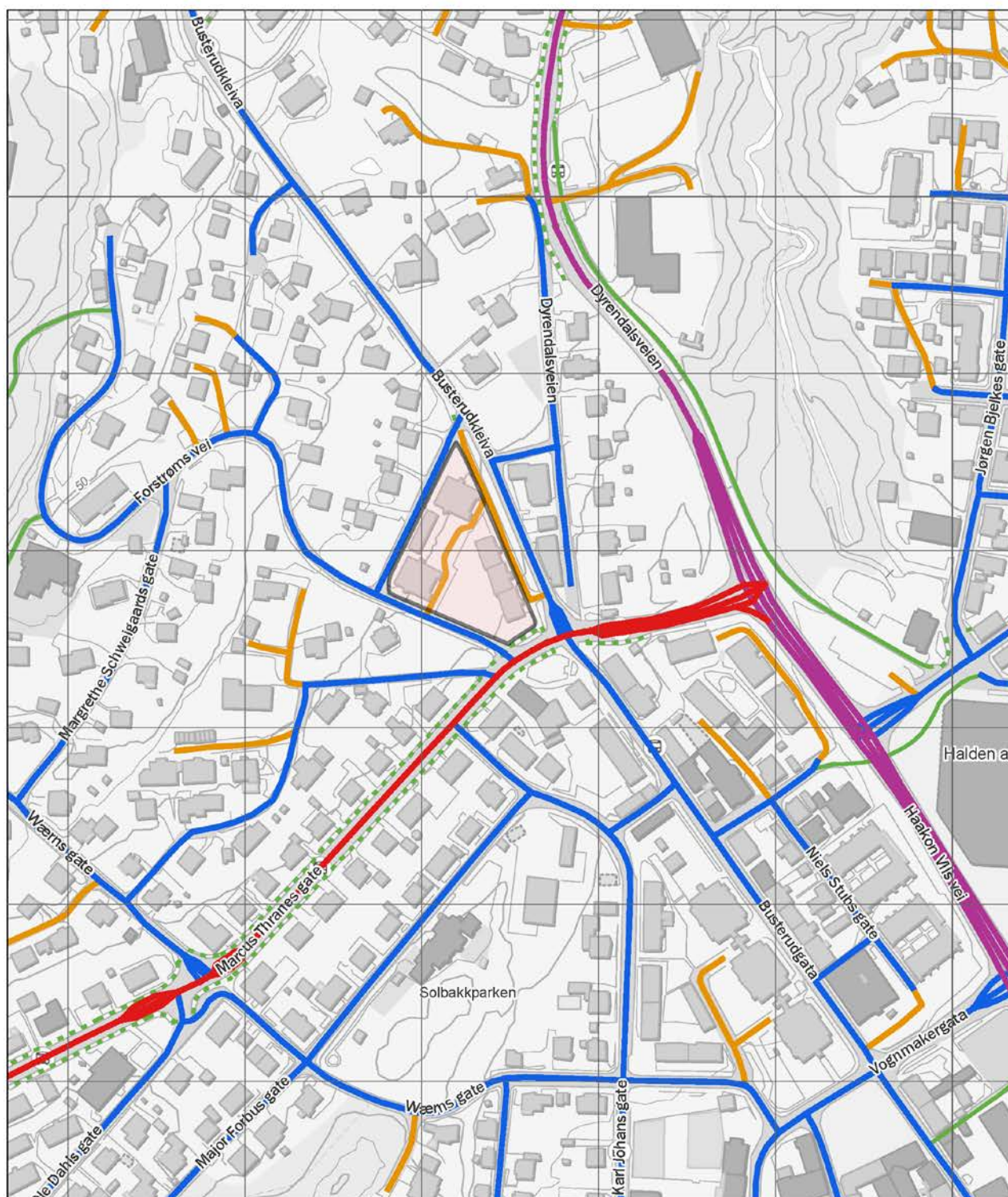
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/66/713/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

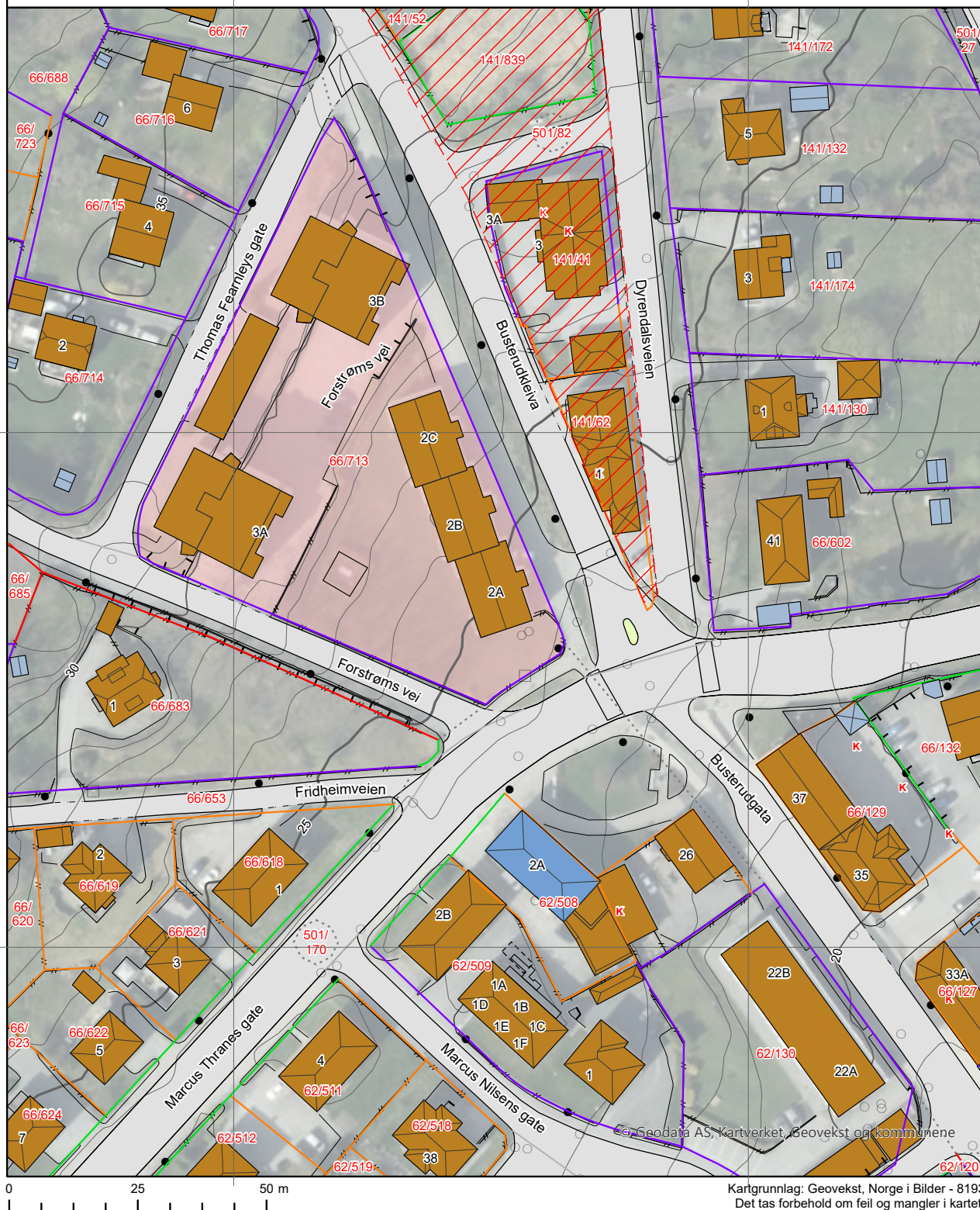
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 23.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/66/713/0/0

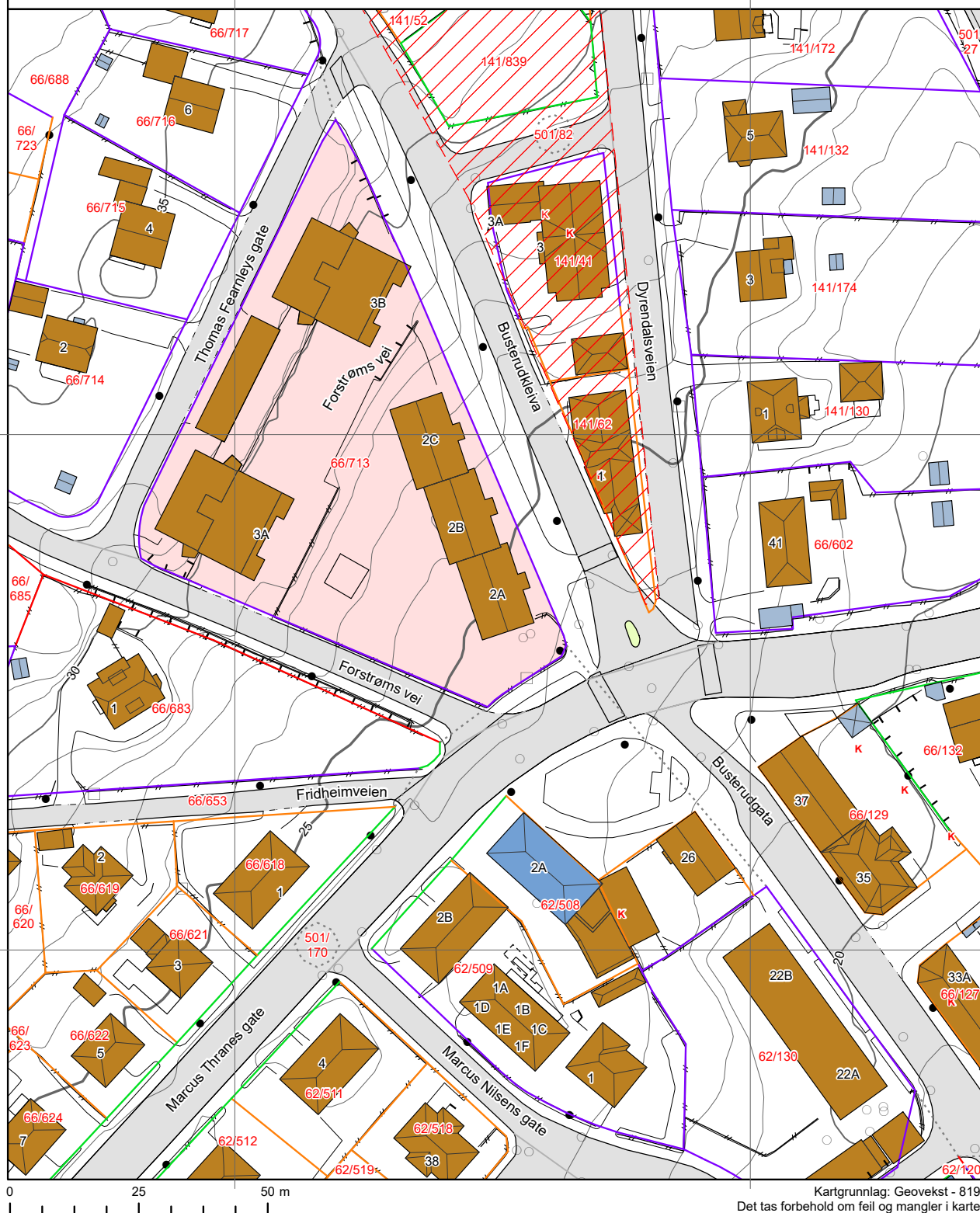
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Forstrøms vei 3A - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Busterud Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	14 min 1.2 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	6 min
Recharge Tista Senter	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

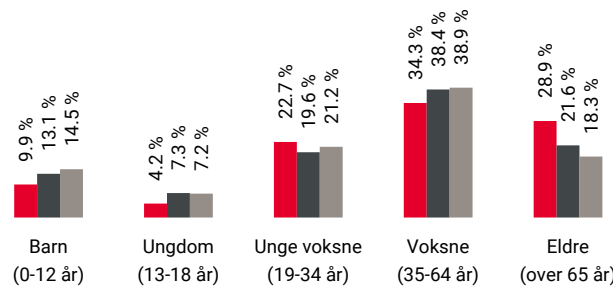
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	5 min 0.4 km
Meny Halden	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



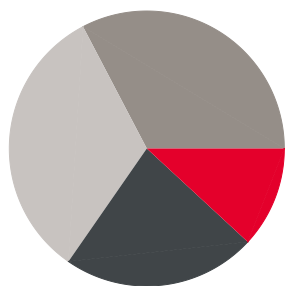
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Os skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Rødsberg ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km	
🚴 SKY Fitness Halden	9 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	10 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

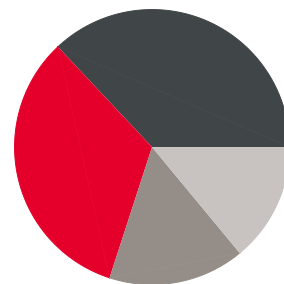
12 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



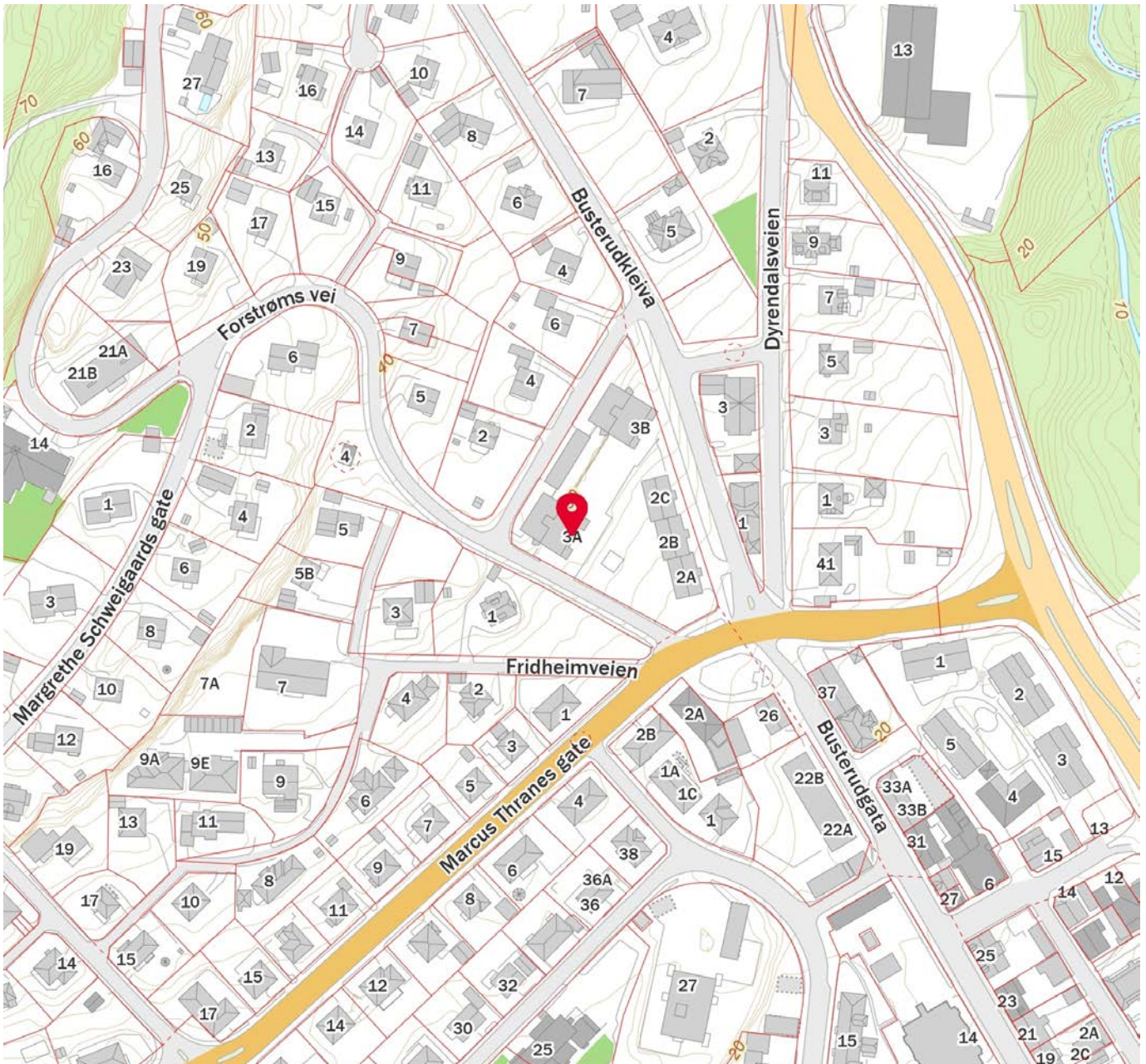
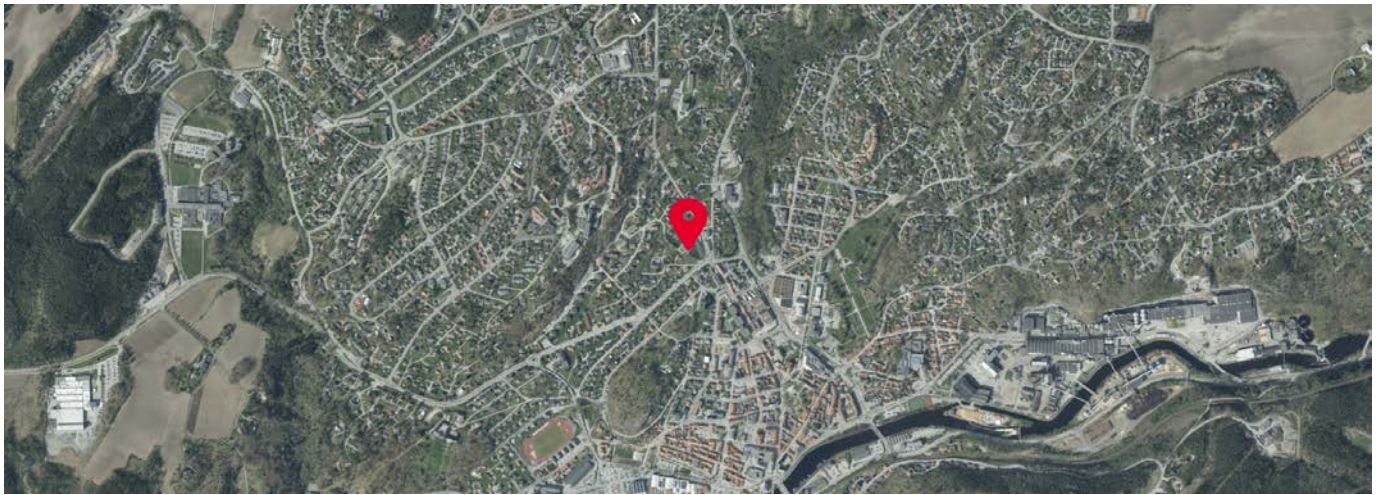
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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



Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 26. september 2025 09:02
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250150 (gjelder saksnummer 5489337)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Eli Andreassen
Anleggsadresse: Forstrøms vei 3A, 1778 HALDEN
Målnummer: 7359992906075461

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10.april 2025
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

25. september 2025 kl. 14:21 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250150	Vera Gummesen	997 95 559	25.09.2025

Det elektriske anlegget på Forstrøms vei 3A - andelsnr. 20 i Snippen B/I, org.nr. 948 449 773 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Eli Andreassen, Forstrøms vei 3A.		

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Forstrøms vei 3A
1778 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre