

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

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 550 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 588 587,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 11 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 149 827,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 8 226,-
<b>Selger:</b>	Ragnhild Bustgaard
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1972
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	60/87 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	1360 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	1
<b>Antall rom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 141, bnr. 517
<b>Andelsnr.:</b>	49
<b>Oppdragsnr.:</b>	1101240078

# Koselig leil. med innglasset balkong. Spektakulær utsikt over by, fjord og festning!

Velkommen til Rodeløkka 3, beliggende i 9. etasje med særdeles gode lys og utsiktsforhold!

Populær og god beliggenhet på Rodeløkka, en flott tomt øverst i Busterudkleiva, med utsikt mot festningen og byen. Kort gangavstand til sentrum og til offentlig kommunikasjon.

Inneholder: Gang, bad/wc, soverom, kjøkken, romslig stue med utgang til innglasset balkong. I tillegg medfølger en bod i kjelleren. Leiligheten fremstår i hovedsak med en eldre standard fra byggeåret, men badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Overflater gulv har parkett og belegg, fliser på bad. Vegger halt malt strie og tapet, fliser på bad.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	50
Info fra forretningsfører .....	52
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - b: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

9. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, stue, soverom, gang.

BRA-b: 27 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1360 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen og felles utegrupper. Asfaltert vei og parkeringsplass.

### Beliggenhet

Høyt og fritt beliggende med fantastisk utsikt og mye sol. Populær og god beliggenhet på Rodeløkka, en flott tomt øverst i Busterudkleiva, med utsikt mot festningen og byen. Kort gangavstand til sentrum og til offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til Brødløs, med flere dagligvarebutikker, bakeri og bensinstasjoner.

### Adkomst

Fra sentrum, ta opp Busterudkleiva. Etter Berga selskapslokaler ta til høyre inn Kullveien. Deretter første avkjøring til høyre og blokken kommer på venstre side. Adkomst til 9.etasje via heis.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av store, gamle villaer, samt de to leilighetsblokkene som utgjør Rodeløkka Borettslag.

### Bygningssakkyndig

Patrick Dybedal Svendsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn. Yttervegger av antatt støpt betong, etterisolert og kledd med fasadeplater. Etasjeskille av støpt betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Patrick Svendsen for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

Leiligheten inneholder: Gang, soverom, bad, kjøkken, stue med utgang til stor innglasset balkong.

I tillegg medfølger en bod i kjeller.

## **Standard**

Leiligheten fremstår i hovedsak med en eldre standard fra byggeåret, men badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Det er gode lysforhold og en stor innglasset balkong. Overflater gulv med parkett og belegg, fliser på bad. Vegger halt malt strie og tapet, fliser på badet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har blitt vurdert med tilstandsgrad 2 og 3:

Forhold som har fått TG2:

### **Kjøkken**

TG 2 - Overflater - Gulv. Parkett på gulv. Årsak / Konsekvens: Det har blitt observert flere merker og slitasjer stedvis rundt på gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til slitasjen, men det antas å komme fra slitasje fra vanlig bruk, manglende vedlikehold, vannsøl og sollys. Slitasjen og merkene vil kunne føre til fukt og annet kan trenge gjennom det beskyttende laget på overflaten og skade parketten ytterligere. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

TG 2 - Innredning. Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Høyskap med profilerte fronter. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer. Årsak / Konsekvens: Innredningen antas å være av høy alder og det har blitt avdekket en mindre svelleskade på fronten på en skuff. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil i hovedsak bare være et estetisk avvik. Ellers må man anse innredningen med behov for utskiftninger. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innredningen skiftes ut.

Forhold som har fått TG3:

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget. Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen.

Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er borettslaget sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

Årsak / Konsekvens: Det ble ikke observert brannslukkingsutstyr i boenheten. Dette kan føre til at enkel slokking av mindre branner ikke er mulig, og kan føre til større brann i hele boenheten. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres nytt brannslukkingsapparat i boenheten. Estimert kostnad: 2 000,-.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **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**

Bad ble renoveret i regi av borettslaget i 2017.

### **Parkering**

Parkering på borettslagets tomt. Mulighet for leie av carport/garasjeplass etter ansiennitet.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisnummer**

81563694

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Via sentralvarme med radiatorer i leiligheten. Varmekabler på bad.

### **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 1 550 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 489 308

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 859 371

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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**

Renter og avdrag på felleslån, renhold fellesareal, kabel TV/bredbånd, brenselkostnad, varmtvann, felles forsikring, forretningsførsel m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 226

**Andel Fellesgjeld**

Kr 588 587

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

10.06.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Andel fellesgjeld vil øke med kr 64832 pga av oppgradering av varmpumper som henter energi fra jordvarme. Se pkt 2 i vedlagte protokoll. Dette påvirker ikke felleskostnadene.

**Andel fellesformue**

Kr 13 715

**Andel fellesformue dato**

10.06.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Rodeløkka Borettslag



**Organisasjonsnummer**

948542242

**Andelsnummer**

49

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12122399328, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 10.06.2024: 15 163 177

Andel av saldo: 216 153

Første termin/første avdrag: 30.03.2016 ( siste termin 30.12.2041 )

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12136382045, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 10.06.2024: 22 786 602

Andel av saldo: 246 215

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 ( siste termin 31.03.2048 )

Flytende rente DNB - IKKE IN

Lånenummer: 16367800880, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 10.06.2024: 11 681 206

Andel av saldo: 126 219

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.12.2041 )

Flytende rente DNB IKKE IN

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

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 141, bruksnummer 517 i Halden kommune. Andelsnr. 49 i Rodeløkka Borettslag med orgnr. 948542242

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse fra 1972 og en ferdigmelding fra 2006 på bygningen. 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 lovlige, 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.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og følger reguleringsplan G-048 Rodeløkka.

Tomten ligger også delvis under areal som omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035: Områdenavn B30 som beskriver at arealbruk av området er ment til bebyggelse og anlegg, nåværende. I tillegg er det hensynsone H310\_2.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 550 000 (Prisantydning)

588 587 (Andel av fellesgjeld)

2 138 587 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 149 827 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5500,-, garantipremie kr 1500, markeds pakke kr 12900, søk register/elektronisk registrering kr 1450-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15800,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2450,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

04.07.2024





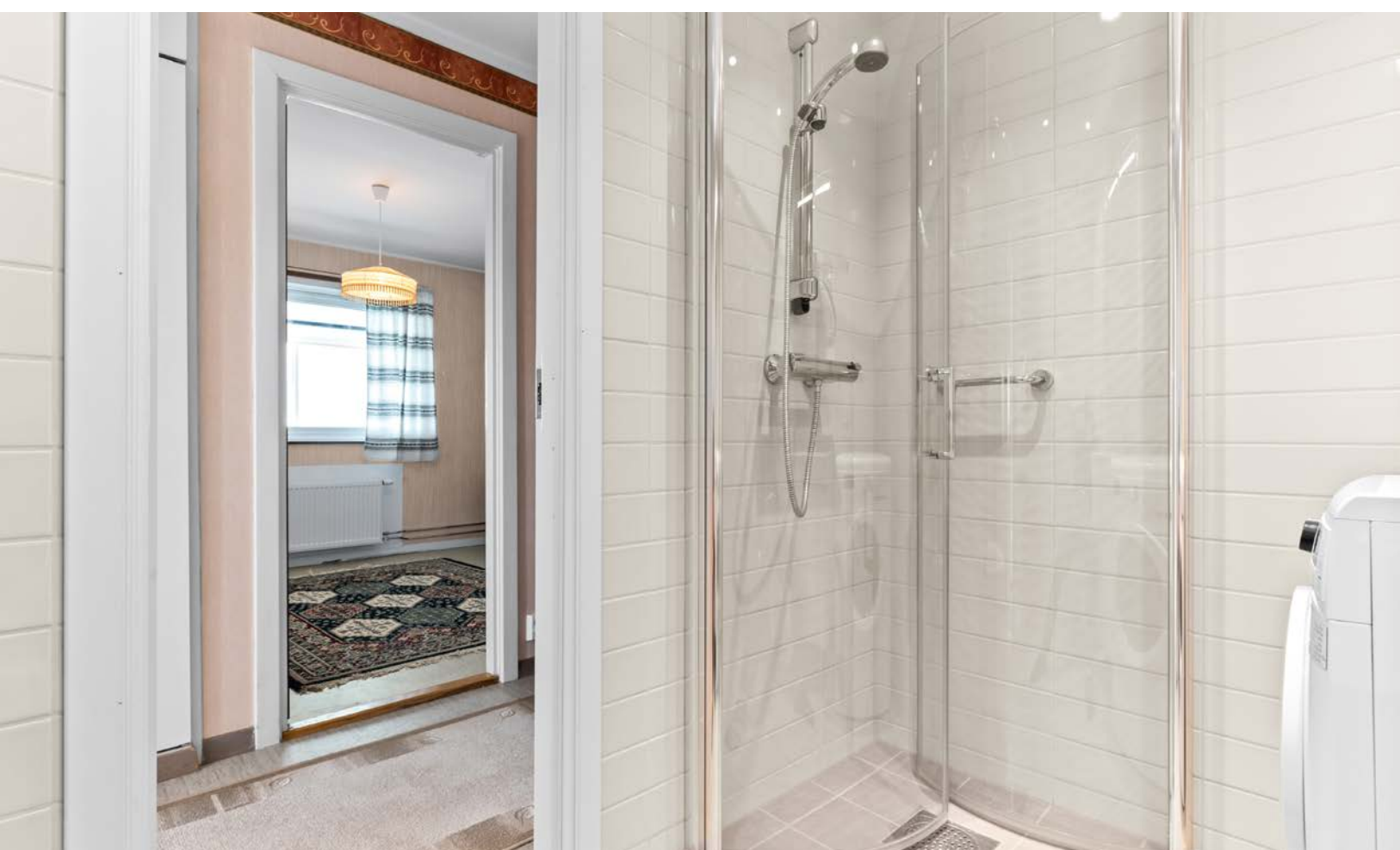










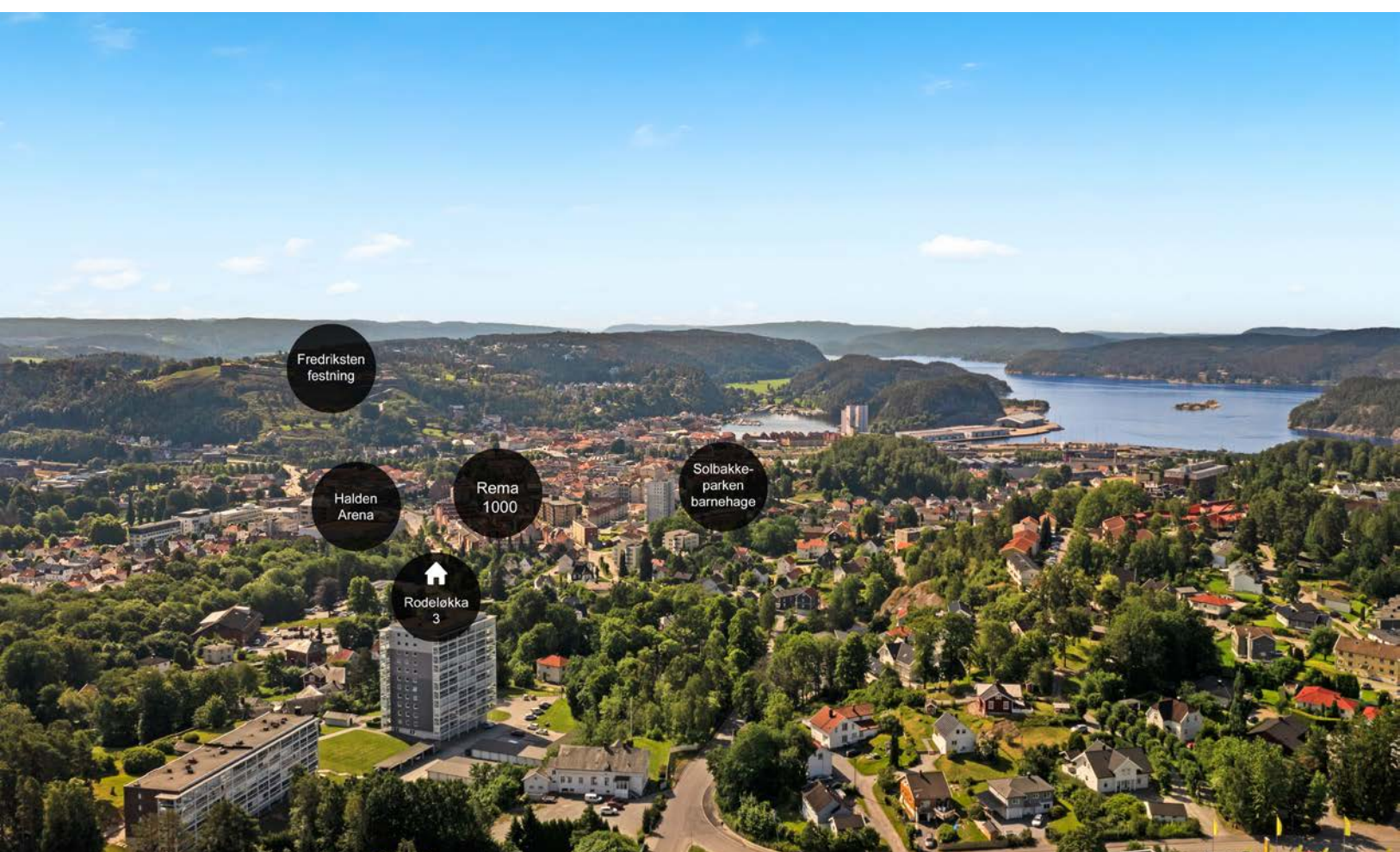




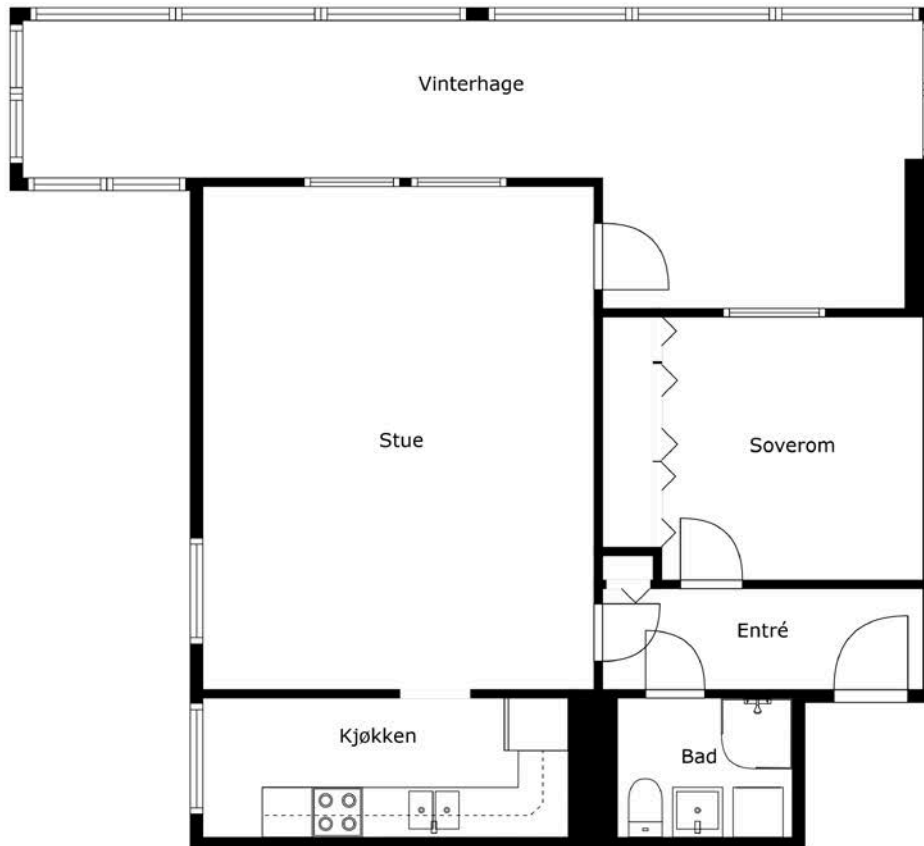








# Vedlegg



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr: 141 Bnr: 6 Fnr: 0 Snr: 0 Lnr: H0901 Aksje/Andelsnr: 49



**Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

**Rapport kode:** 375301

**Opprettet:** 12.06.2024

**Utskrift:** 19.06.2024



### Halden Boligbyggelag

**Foretaksnr.:** 935892910

**Adresse:** Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

**E-post:** ps@habo.no

**Telefon:** 41665816



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.  
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Tilstandsgrader

TG 0

#### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

#### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

#### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



## Bygningsssakkyndig - Patrick Svendsen

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.  
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.  
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.  
Autorisert taksmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.  
Sertifisert taksmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



### Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av  
**NITO**  
Norges ingeniør- og  
teknologorganisasjon



## Premisser og forutsetninger



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.  
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.  
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra kommunekart.com.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt.  
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.  
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.  
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.  
Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

#### EGNE FORUTSETNINGER:

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Oppsummering av bygningens tilstand

## Leilighet

**TG 0**  
1 stk

### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
21 stk

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannbåren varme

**TG 2**  
2 stk

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Innredning

**TG 3**  
1 stk

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**2 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3**

**2 000,-**

**TG IU**  
1 stk

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereeder

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

#### GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak fra byggeåret, med unntak av bad som har blitt rehabilitert av borettslaget i 2017. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger av antatt støpt betong, etterisolert og kledd med fasadeplater.

Etasjeskille av støpt betong.

#### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

##### GULV

Fliser på bad. Parkett og belegg i øvrige rom.

##### VEGGER

Fliser på bad. Malt strie og tapet i øvrige rom.

##### TAK/HIMLING

Malt gips på bad. Malte betong i øvrige rom.

##### INNREDNING.

##### BAD :

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

##### KJØKKEN:

Innredning av U-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Høyskap med slette fronter.

##### OPPVARMING:

Varmekabler på bad og radiatorer stedvis plassert rundt i boligen.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Ragnhild Bustgård      Rekvirert dato: 06.06.2024

### Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen      Besiktigelsesdato: 12.06.2024

### Kommentarer

Eier var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, så flere av opplysningene om årstall er ukjente.

## Matrikelopplysninger

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr	Aksje/Andelsnr
3101	141	6	0	0	H0901	49
<b>Adresse:</b> Rodeløkka 3, 1778 Halden			<b>Kommune:</b> Halden			

### Eieropplysninger

<b>Hjemmelshaver(e):</b>	Ragnhild Bustgård
<b>Sameiets navn:</b>	Rodeløkka
<b>Borettslagnr:</b>	948 542 242
<b>Forretningsfører:</b>	Halden boligbyggelag
<b>Andel fellesformue:</b>	13 715
<b>Månedlig andel fellesutgifter:</b>	8 676
<b>Andel fellesgjeld:</b>	588 587

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ferdigmelding	2006	Det er fremvist søknad om ferdigattest, men det er ukjent om dette er godkjent.
Ferdigattest	2017	Det er fremvist ferdigattest for rehabilitering av baderom/toalett og vaskerom for boligblokk, samt utskiftning av rørstammer for vann og avløp.
Brukstillatelse	1972	Det er fremvist brukstillatelse på boligblokka.
Ferdigattest	2011	Det er fremvist ferdigattest for utvidelse av balkonger og fasadeendring på Rodeløkka borettslag.
Ferdigmelding	1998	Det er fremvist ferdigmelding for ombygging av heis.
Ferdigattest	2013	Det er fremvist ferdigattest for omlegging av utvendig VA-anlegg for Rodeløkka 3 og 5; utkobling av 4 stk septiktanker for rodeløkka 3 og utkobling av 1 stk septiktank for rodeløkka 5. Omlegging/tilkobling av overvannsledning for Rodeløkka 3.
Ferdigattest	2017	Det er fremvist ferdigattest for riving og oppføring av to nye garasjer.
Samsvarserklæring	2017	Det er innhentet samsvarserklæring for el-opplegg til baderom fra Elisenberg Elektro.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	16801
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

### Tomtebeskrivelse

Tomten er kupert og opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressplen, busker og trær. Tomten har gode adkomst og parkeringsmuligheter.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	2017	Bad ble totalrenovert av borettslaget.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter.

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
9. etasje	87	60	27

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
9. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.	Innglasset balkong.

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.  
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.  
Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
9. etasje	60		27	
<b>Sum BRA:</b>	<b>87</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
9. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.		Innglasset balkong.	

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Det antas at det er en bod tilhørende boenheten i kjeller. Eier eller eiers representant var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, så disse arealene er ikke undersøkt.

Det er ikke fremvist noen tinglyste rettigheter på tilhørende boder i kjeller.



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Bygningsbeskrivelse

## Leilighet

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedør fra 2013.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Innglasset balkong med utgang fra stue på 27,2 m<sup>2</sup>. Balkongen ble utvidet og innglasset rundt 2011. Balkongen har overflater av støpt og malt betong på gulv som er dekket med teppe, malt betong og fasadeplater på vegger, og spiler og malt betong i himling. Balkongen er over og under balkong i andre boenheter. Overflatene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Rekkverk er målt til ca. 110 cm høyde.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Badet er totalrenovert av borettslaget i 2017.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

TG 1

##### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Synlig klemring og membran i sluk. Sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

##### Avløp og vannrør

Rør-i-rør for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

##### Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TG 1

##### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

##### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra ukjent alder.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Overflater - Gulv

Parkett på gulv.  
Gulvene ble visuelt undersøkt.

##### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt observert flere merker og slitasjer stedvis rundt på gulvet.  
Det er ukjent hva som er årsaken til slitasjen, men det antas å komme fra slitasje fra vanlig bruk, manglende vedlikehold, vannsøl og sollys.  
Slitasjen og merkene vil kunne føre til fukt og annet kan trenge gjennom det beskyttende laget på overflaten og skade parketten ytterligere.

##### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Malte overflater og fliser på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning på vegger.  
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Overflater - Himling

Malt betong i himling.  
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

##### Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

##### Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med kullfilter.  
Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 2

##### Innredning

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Høyskap med profilerte fronter.  
Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

##### Årsak / Konsekvens:

Innredningen antas å være av høy alder og det har blitt avdekket en mindre svelleskade på fronten på en skuff. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil i hovedsak bare være et estetisk avvik. Ellers må man anse innredningen med behov for utskiftninger.

##### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innredningen skiftes ut.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Bilder



Bilde av merker og slitasje på parketten på kjøkkenet.

### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <13 mm.

### Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

#### Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Overflater - Gulv

Belegg og teppe på gulv. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1**

##### Overflater - Vegger

Strie og tapet på vegger. Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



**TG 1**

### Overflater - Himling

Malt betong i himlinger.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1**

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk.  
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og er funksjonstestet ok.

**TG 1**

### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

**TG IU**

### Varmtvannsbereder

Borettslaget har ansvaret for varmtvannet i bygningen. Dette gjør at varmtvannsberederen er borettslaget sitt ansvar, og boenheten har ikke tilgang til denne. Tilstandsgrad er ikke gitt, da vvb ikke er undersøkt.

**TG 1**

### Vannbåren varme

Radiatorer spredt rundt i hele boligen. Sammenkoblingpunkter og reguleringsventiler fremstår i ok stand.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

##### OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen hadde tilstrekkelig kjennskap til anlegget, eller var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1972	Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	El-anlegg på bad fremstår oppgradert i sammenheng med oppussing av bad. Det er innhentet samsvarserklæring for arbeidene på badet
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Felles sikringskap med automatsikringer og AMS målere. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

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

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

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres brann-detektor i boenheten.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Det ble ikke observert brannslukkingsutstyr i boligen.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Det er rømningsvei via felles trappegang og luke med brannstige på innglasset balkong.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av støpt betong.

### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik

**TG 3**

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er borettslaget sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke observert brannslukkingsutstyr i boenheten. Dette kan føre til at enkel slokking av mindre branner ikke er mulig, og kan føre til større brann i hele boenheten.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres nytt brannslukkingsapparat i boenheten.

#### Estimert kostnad:

2 000,-

#### Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på innkjøp av ny brannslukkingsapparat.



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 12.06.2024  
Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



## Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branseller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Leilighet

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972, og er ferdigmelding fra 2006 på bygningen. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Signatur

### Signatur

Halden - 19.06.2024

Sted - Dato

*Patrick Svendsen*

PATRICK SVENDSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Halden	Oppdragsnr.	1101240078
Adresse	RODELØKKA 3		
Postnr.	1778	Sted	HALDEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	20.10.2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 Ar. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	GJENSIDIGE	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	RAGNHILD	Etternavn	BUSTGAARD
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse i 2017 ble bad renoveret i regi av borrettslaget
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Kontakt HABD for dokumentasjon/info rundt dette.
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse Øversvømmelse pga tett sluk hos en beboer. Utbedret og ok nå.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse EL-opplagg badrom 2017. ELISENBERG ELEKTRO AS
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse  ↓
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Økt andel fellesgjeld pga oppgradering varmesentral.*
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 6/6 - 2024

Sted Halden

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 10.06.24 Side 1 av 3

Rodelykkka borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	34/49	Fjdselsdato eier:	09.06.1939
Rodelykkka 3	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	Ragnhild Bustgaard		
Organisasjonsnr: 948 542 242	Andelsnr:	49		

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 8 676

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 021
	Felleskostnader	2 615
	Renter	603
	Renter	1 180
	Avdrag	405
	Avdrag	587
	Avdrag	351
Tilleggsytelser:	Renhold fellesareal	165
	Kabel TV	552
	Garasjeleie	450
	Varmtvann I	195
	Brenselkostnad I	552

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

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	588 587	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	593 085
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	49 865 609,99	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	50 007 666

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 12122399328, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 71  
Saldo per 10.06.2024: 15 163 177  
Andel av saldo: 216 153  
Første termin/første avdrag: 30.03.2016 ( siste termin 30.12.2041 )  
Flytende rente DNB  
Flytende rente DNB - ikke IN

L<sup>3</sup> nenummer: 12136382045, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 96  
Saldo per 10.06.2024: 22 786 602  
Andel av saldo: 246 215  
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 ( siste termin 31.03.2048 )  
Flytende rente DNB  
Flytende rente DNB - IKKE IN

L<sup>3</sup> nenummer: 16367800880, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 10.06.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 71  
Saldo per 10.06.2024: 11 681 206

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 10.06.24 Side 2 av 3

Rodeljkk borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 34/49	Fjdselsdato eier: 09.06.1939
Rodeljkk 3	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1778 HALDEN	Eiere: Ragnhild Bustgaard	
Organisasjonsnr: 948 542 242		

## 3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 126 219  
Neste termin/avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.12.2041 )  
Flytende rente DNB  
Flytende rente DNB IKKE IN

Evtnt planlagte P<sup>3</sup> neoptak og/eller byggeP<sup>3</sup> n er ikke med i oversikten.

## 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ulf Reinholdt Lettenstrm

Adresse: Rodeljkk 5A

Postnr/-sted: 1778 HALDEN

Telefon: Mob.: 91694356

E-post: ulf.lettenstrom@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2022

	Gjeld:	596 314	Andre inntekter:	403
Annen formue:	13 715	Utgifter:	15 209	

## 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 500
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	49

## 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1972G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 141/6, 141/517, 141/637

Bygningstype: Hryblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 18362.4

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81563694
--------------	---------------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1972	Fjrste innflytting:	01.01.1973	SSBnr:	H0901
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen				
System <sup>3</sup> s:	Ja	Antall rom:	2	BRA	60
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 60 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett for beboere i brl 2 - Felles forkjpsrett 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p<sup>3</sup> virke felleskostnader og fellesgjeld.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 10.06.24 Side 3 av 3

Rodelykk boretslag	V <sup>3</sup> r ref.: 34/49	Fjdselsdato eier: 09.06.1939
Rodelykk 3	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1778 HALDEN	Eiere: Ragnhild Bustgaard	
Organisasjonsnr: 948 542 242		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredb<sup>3</sup> nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:



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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUSTGAARD RAGNHILD 090639*****	Eiendomsrett 1/1	RODELØKKA 3 1778 HALDEN	Bosatt

### Vegadresse: Rodeløkka 3

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1778 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

## Borettslag

Navn	Rodeløkka Borettslag	Org.nr	948542242
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	141/237	0	
Grunneiendom	141/6	16801.2	
Grunneiendom	141/637	201.2	
Grunneiendom	141/517	1360	

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rodeløkka borettslag mandag 18.03.2024 kl. 19:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 29.2.24

Antall fremmøtte: 28 Antall stemmeberettigede: 26

Antall fullmakter: 3 Totale antall stemmer: 29

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

Samt ikke-boende styremedlem Jan Ove Wahlstrøm

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Ulf Lettenstrøm

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Bjørg Torptangen

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

## 2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

#### Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

#### Vedtak:

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

#### **4. Godtgjøring til styret.**

Honorarer totalt kr 136 000 fordeles :

Honorar til styreleder kr: 50 000 Honorar til nestleder kr: 30 000

Honorar til styremedlem teknisk kr: 30 000 Honorar til styremedlem kr: 15 000

Honorar til varamedlemmer pr møte kr: 1 000 - 9 møter

Honorar til valgkomitèen pr stk kr: 1000 - 2 stk

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

#### **5. Valg av styrets medlemmer**

##### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder Ulf Lettenstrøm gjenstår

##### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem valgt for 2 år: Jan Ove Wahlstrøm

Styremedlem valgt for 2 år: Liv Hanne Brevig

Styremedlem Caroline Nøland trakk seg fra sitt verv i juli 2023, styremedlem Kjell Skontorp flyter og trekker seg fra sitt verv nå, og nye trer inn i deres verv:

Styremedlem valgt for 1 år: Elisabeth Thowsen

Styremedlem valgt for 1 år: Frank Sundby

##### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer for 1 år:

1. Mats Mohn Løwengren 2. Jan Eirik Thowsen 3. Turid Hanssen 4. Berit G Sandvand 5. Bjørg Torptangen

##### **5.4 Valg av valgkomite**

Valg av valgkomite: Bjørg Torptangen, Berit G Sandvand og Ann Elisabeth Thowsen

##### **5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling**

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara øvrige styre.

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

## **6. Innkomne forslag.**

### **6.1 Heis i Rodeløkka 5C**

Fra andelseiere Arne Heldal og Sylvi Elisa Sandvik Heldal har det kommet inn forslag om heis i 5C.

Styret har drøftet forslaget og har som forslagsstillerne sett at det er meget vanskelig og komplisert å få til en god løsning for å installere heis i langblokka.

I tillegg til 3 heisverk og 3 heisstoler vil det bli store bygningsmessige utfordringer. I følge Habo er det i dag ingen støtteordninger økonomisk fra myndighetene til heisinstallasjon. Det vil bli veldig kostnadskrevenende med en slik installasjon.

Styret har kommet frem til at de ikke kan støtte forslaget, forslag om installasjon av heis i Rodeløkka 5 kan ikke tiltres.

#### **Vedtak:**

Forslaget fra andelseiere Heldal om innstallering av heis i 5C falt, 28 stemmer MOT - 1 stemme FOR

Møte hevet: 19.47

Møteleder: Ulf Lettenstrøm (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Bjørg Torptangen (sign)

# HUSORDENSREGLER FOR RODELØKKA BORETTSLAG

Husordensreglene ble sist endret på generalforsamling 20. mars 2018

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne og andelseiere unødvendige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

## REGLER OM RO I LEILIGHETEN OG UTE I FELLESOMRÅDE:

- Det skal være ro i leiligheten og utenfor bygninger fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.
- Vaskemaskiner skal ikke benyttes i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. Lørdag og søndag vaskes kun til kl. 20.00. **Ingen vasking helligdager.**
- Arbeid i leiligheten som fører med seg støy, hamring, boring etc, må ikke forekomme mellom kl. 21.00 til kl. 07.00 på hverdager. Lørdag tillates arbeid fra kl. 10.00 til kl. 20.00. **Søndager og helligdager er slikt arbeid forbudt.**
- Det skal være ro på fellesareal ute og inne mellom kl. 23.00-07.00.
- Radio, TV og musikkanlegg må til enhver tid benyttes hensynsfullt.

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

- Det er andelseiere/beboeres ansvar til enhver tid å påse at dører til felles-, kjellerrom og ytterdør er låst hele døgnet. Ved inn- og utflytting og vareleveranser kan ytterdør i blokkene holdes åpen ved hjelp av lenke med krok. Påse å låse ytterdør straks etter utført arbeid. **Dra aldri ut kontakten til ytterdørsautomatikken.**
- **Dører til brannbalkonger og trappehus i høyblokka skal alltid være lukket.**
- Husk å slå av lys i fellesareal etter bruk.
- Trapperomsvinduer skal være lukket. Åpnes kun ved nødvendig vask og lufting. **Svært viktig: Hold vinduene stengt i trappehus til høyblokka ved gressfluesverming vår og høst.**
- Sykler skal oppbevares i angitte fellesrom for disse i kjellere. Det er parkering/sykelstativ, skiltet, ved inngang til høyblokka.
- Moped og motorsyklar må ikke settes i boder eller kjellere. Disse kjøretøy har egen, skiltet parkering på vestsiden av høyblokka.
- **Det er forbudt å oppbevare bensin, propan/gassbeholdere eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod og fellesareal.**
- Barnevogner, rullatorer, sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i felles-trappeoppganger.
- Lagring av møbler på fellesarealer skal ikke forekomme uten tillatelse.
- Bildekk kan oppbevares i egen kjellerbod eller i fellesrom for dekk. Disse må merkes!
- Alle beboere har ansvar for at vårt flotte uteområde holdes i orden.

- Andelseiere som har anledning bør delta på fellesdugnader.
- Kast ikke gjenstander, søppel, sigarettneiper, mat etc ut fra vinduer eller balkong.
- Det er forbudt å luften leiligheten gjennom entredøren.
- Lufting av sengetøy, tepper, eller risting av tøy er ikke tillatt ut av vinduer eller via balkong.

#### **GANG OG TRAPPEVASK**

- Vask av fellesarealer utføres av innleid firma.

**Husk: Ta alltid inn eventuell dørmatte hver torsdag.**

#### **BALKONGER:**

- Det skal ikke spikres, borres eller annet i glasselementkonstruksjonen på balkongene.
- Det er luftespalter på balkongene som ikke skal tildekkes grunnet ventilasjon.
- Husk å holde skinneganger og dreneringshull fri for skitt.
- Blomsterkasser er ikke tillatt utvendig, ei heller flagg (høyblokk)
- Luker i balkonggulv skal holdes stengt. Det er rømningsvei for høyblokka ved brann.
- **Grilling på balkong er lov, men kun elektrisk grill kan benyttes.**

#### **BAD OG WC/KRANER OG LEDNINGER:**

- Det skal ikke kastes matavfall og ting i toalettet da dette kan få store følger for deg og eventuelt din nabo. Kaffegrut, matfett og annet skal i papirpose.
- Vennligst ikke forlat leilighet når vaskemaskin og oppvaskmaskin går.
- Ved oppstart av fyring på høsten er det viktig med lufting av radiatorer. Om du ikke har nøkkel for å luften radiatorer finnes dette hos rørlegger.
- Husk å gjøre deg kjent med stoppekraner i din egen leilighet.
- Ved generalforsamling 2014 ble det vedtatt at vedlikehold å bytte av radiatorer er borettslagets ansvar. Ved spørsmål og eventuell skade, skal du henvende deg til styret skriftlig eller muntlig til vakttelefon.

#### **VASKERI I HØYBLOKKA/TØRKELPASSER UTE:**

- Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Disse bestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.
- Tørkeplasser ute skal kun benyttes til lufting og tørking av tøy og **skal ikke nyttes søndager og helligdager.**

#### DYREHOLD:

- Dyrehold er ikke tillatt. En andelseier/beboer som har et særlig behov for å holde dyr, kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere dyr. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.
- Det er ikke tillatt å mate villdyr eller eierløse dyr på borettslagets eiendom.

#### KILDESORTERING/SØPPEL:

- Matavfall/organisk søppel i brun pose, Kastes i container som er merket rødt.
- Bleier i restavfall. Bruneposer/kompost finner du i underetasjen i høyblokka. Langblokka i gammelt søppelrom.
- Kartonger skal rengjøres og kastes i container merket kartonger.
- Papir og papp i egen container.
- Julepapir er restavfall.
- I felleskap satser vi på miljøsortering. Riv/brett papp før du kaster.
- Glass og flasker, lokk og hermetik/aluminium i container for glass/metall.
- Krystall og keramikk i restavfall.
- Lyspærer, lysstoffrør etc leveres/kastes i butikk/miljøstasjon.
- Egen innsamling for batterier i høyblokk/langblokk.
- Maling og annet utstyr som elektriske varer/møbler skal til kommunens fyllingsplass.
- Plast kastes på miljøstasjon.

**Borettslaget har container på eiendommen hver vår for sine medlemmer.**

#### KJØRING OG PARKERING:

- Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på borettslagets eiendom.
- Parkering **skal kun** skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingvogn, tilhenger eller uregistrert kjøretøy og lignende.
- Det er forbudt å parkere foran innganger – på stikkveier og grøntanlegg.
- Parkering foran innganger er **kun** tillatt for nødvendig av- og pålasting.
- Du som har carport/garasje kan benytte deg av parkeringsplassen om nødvendig for korte opphold, om det er godt med plass. Vis hensyn!

#### RETNINGSLINJER FOR Utleie AV GARASJER/CARPORTER:

1. Garasjer og carporter kan bare utleies til andelseiere i Rodeløkka borettslag.
2. Kun en garasje eller carport til hver leilighet.
3. Ved fraflytting skal plassen sies opp.
4. Ved tildeling gjelder ansienniteten i borettslaget.
5. Framleie er ikke tillatt.
6. Ledige plasser som ikke blir utleid kan utleies midlertidig til andre andelseiere/beboere/leietakere. Da for minimum 1 år.
7. Garasjer/carporter skal kun brukes til kjøretøy. Lagring av annet er ikke tillatt.

**FRAMELEIE/BRUKSOVERLATING:**

- Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret for at reglement blir fulgt og eventuelt for skader og ulemper ved framleie. Godkjenning må foreligge før innflytting. Regler for utleieperioden følger borettslagsloven.

**KABELNETT/TV:**

- Borettslaget har kabelnett og er tilknyttet Canal Digital. Hver leilighet har fått tildelt en dekoder, modem for internett samt tilhørende ledninger. Det er andelseier/beboers ansvar å ivareta dette utstyr. Ved fraflytting av leilighet ***skal*** utstyret stå igjen til neste eier.

**VEGGDYRSKONTROLL:**

- Det skal meldes fra til styret om det oppdages veggdyr og annet lignende i leiligheten. Blir dette påvist er det andelseiers ansvar å iverksette tiltak for rengjøring og fjerning av disse på egen regning eller rette seg etter pålegg som blir gitt av styret.

**RUNDSKRIV:**

- Informasjon fra styret skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter.

**SAKER TIL STYRET/GENERALFORSAMLING:**

- Saker som andelseier/beboer ønsker at styret skal behandle må være skriftlig. Oppgi navn, mobil/telefonnummer og leilighetsnummer. Brev legges i postkasse i høyblokka eller i postkasse i oppgang B i langblokka.
- Ved husbråk av alvorlig karakter skal andelseier/beboer kontakte politiet.

**Styret har egen vakttelefon: 916 32 407**





# **VEDTEKTER**

## **RODELØKKA BORETTSLAG**

**SIST ENDRET**

**20.3.18**

Endringen gjelder

Punkt 3-3 Nærmere om forkjøpsretten - endring underpunkt (4)

# Vedtekter

for Rodeløkka borettslag org nr 948 542 242 tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.april 1986, sist endret 20.mars 2018  
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 Halden Kommune rett til å eie inntil 12 % av andelene, samt at Rodeløkka Borettslag har rett til å eie en andel.
- (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 andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside, og ved oppslag i borettslaget

### **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 slikt 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 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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 besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.



# Ekstraordinær generalforsamling

## Rodeløkka borettslag

organisasjonsnummer 948542242

Onsdag 24.04.2024 18:00 Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54

## Til Behandling foreligger

### 1 Konstituering

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

### 2 Varmepumper

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

Håper så mange som mulig av lagets andelseiere deltar på møtet.

Mvh Rodeløkka borettslag

Halden, 15.4.24

Styret

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling sendt ut :

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent:

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner

### 1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på generalforsamlingen var:

## 2. Varmepumper

Dagens løsning med oppvarming av radiatorer og tappevann foregår ved fyring av gass og elektrisitet. Ettersom avgifter, nettleie og strømprisene stiger og myndigheter krever at forbrukerne finner løsninger på grønn energi for å få ned behovet for levert energi fra det offentlige strømmettet, har styret valgt å se på en løsning med å oppgradere til varmpumper som henter varme fra jordvarme/borehull.

### Hva innebærer oppgraderingen?

Selve arbeidet som skal gjøres innebærer at dagens gassbrennere skal skiftes ut med nye varmpumper. Alle varmtvannstankene har nådd sin levetid og de vil også bli skiftet ut. Utvendig så blir dagens gasstanker fjernet, og det vil bli boret en brønnpark i skråningen på forsiden av langblokka. Alt dette vil ligge under gresset når arbeidene er ferdige.

Dagens energibehov for oppvarming av tappevann og radiatorer er på ca 630.000 kWh/år, med en effekt dekningsgrad på 64% på varmpumpene vil dette spare borettslaget for ca 400.000 kWh/år. Hvis vi regner med en snittpris på ca 1,25 kr i strømpris inkl nettleie og avgifter så blir dette en besparelse på kr 500.000 pr år. Dette er nok til å dekke utgiftene på lånet for oppgraderingen. Hvis renten går ned og strømprisen stiger, så vil besparelsen bli enda større.

Tiltaket kvalifiseres for økonomisk støtte fra Enova.

Fagfolk fra HABO og entreprenør fra F. Jørgensen vil være til stede på den ekstraordinære generalforsamlingen.

### Hva vil så dette koste borettslaget ?

Iflg mottatte pristilbud, samt budsjett med tillegg for uforutsette ting som kan oppstå, er totalkostnaden beregnet til kr 6 mill. Blir finansiert i sin helhet med et låneopptak over 20 år. Kostnaden rundt dette lånet - renter og avdrag - vil tilsvare forventet nedgang i borettslagets strømkostnader.

### Hva betyr så det for den enkeltes fellesgjeld og fellesbokostnader?

Denne investeringen er som nevnt lagt opp til at kostnaden skal dekkes opp med nedgang i strømkostnader.

**Altså ingen økte felleskostnader.**

Når det gjelder **fellesgjelden**, blir økningen estimert som følger;

Str 30,6 - økning kr 32 237

Str 33,0 - økning kr 37 031

Str 42,0 - økning kr 46 799

Str 49-50,5 - økning kr 53 418

Str 53,4 - økning kr 57 175

Str 54,0 - økning kr 57 640

Str 54,3 - økning kr 59 787

Str 60,0 - økning kr 64 832

Str 71-73 - økning kr 75 637

Str 74,0 - økning kr 76 710

Str 90,6 - økning kr 88 088

Str 105,0 - økning kr 102 364

**Styrets innstilling:** Styret ber generalforsamlingen om å stemme ja til å sette inngang arbeidet med varmepumper. Ved et ja på generalforsamlingen, vil arbeidene settes i gang i løpet av sommeren.

Prosjektet finansieres med låneopptak. Som sikkerhet for lånet vil banken ta pant i borettslagets tomt og bygningsmasse.

Oppgraderingen krever 2/3 flertall

## Fullmakt

NAVN: \_\_\_\_\_

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

i Rodeløkka borettslag onsdag 24.04.2024 18:00 Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

ANDELSEIER AV LEIL.NR. \_\_\_\_\_

SIGNATUR: \_\_\_\_\_

Leveres ved inngangen

#

### Viktig å vite om fullmakter

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

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

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Rodeløkka borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling sendt ut 15.4.24

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Ulf Lettenstrøm

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent: Heidi Lagerholt

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Bjørg Rødsmoen Lian

### 1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall oppmøtte: 36 Antall stemmeberettigede: 33

Fullmakter: 6 Totale antall stemmeberettigede: 39

Fra styret møtte også ikke-boende Jan Ove Wahlstrøm

Fra Halden Boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

## 2. Varmepumper

Dagens løsning med oppvarming av radiatorer og tappevann foregår ved fyring av gass og elektrisitet. Ettersom avgifter, nettleie og strømprisene stiger og myndigheter krever at forbrukerne finner løsninger på grønn energi for å få ned behovet for levert energi fra det offentlige strømnettet, har styret valgt å se på en løsning med å oppgradere til varmpumper som henter varme fra jordvarme/borehull.

### Hva innebærer oppgraderingen?

Selve arbeidet som skal gjøres innebærer at dagens gassbrennere skal skiftes ut med nye varmpumper. Alle varmtvannstankene har nådd sin levetid og de vil også bli skiftet ut. Utvendig så blir dagens gasstanker fjernet, og det vil bli boret en brønnpark i skråningen på forsiden av langblokk. Alt dette vil ligge under gresset når arbeidene er ferdige.

Dagens energibehov for oppvarming av tappevann og radiatorer er på ca 630.000 kWh/år, med en effekt dekningsgrad på 64% på varmpumpene vil dette spare borettslaget for ca 400.000 kWh/år. Hvis vi regner med en snittpris på ca 1,25 kr i strømpris inkl nettleie og avgifter så blir dette en besparelse på kr 500.000 pr år. Dette er nok til å dekke utgiftene på lånet for oppgraderingen. Hvis renten går ned og strømprisen stiger, så vil besparelsen bli enda større. Tiltaket kvalifiseres for økonomisk støtte fra Enova.

Fagfolk fra HABO og entreprenør fra F. Jørgensen var være til stede på den ekstraordinære generalforsamlingen. Oppgraderingen krever 2/3 flertall

### **Hva vil så dette koste borettslaget ?**

Iflg mottatte pristilbud, samt budsjett med tillegg for uforutsette ting som kan oppstå, er totalkostnaden beregnet til kr 6 mill. Blir finansiert i sin helhet med et låneopptak over 20 år. Kostnaden rundt dette lånet - renter og avdrag - vil tilsvare forventet nedgang i borettslagets strømknader.

### **Hva betyr så det for den enkeltes fellesgjeld og fellesbokostnader?**

Denne investeringen er som nevnt lagt opp til at kostnaden skal dekkes opp med nedgang i strømknader.

### **Altså ingen økte felleskostnader.**

Når det gjelder **fellesgjelden**, blir økningen estimert som følger;

Str 30,6 - økning kr 32 237

Str 33,0 - økning kr 37 031

Str 42,0 - økning kr 46 799

Str 49-50,5 - økning kr 53 418

Str 53,4 - økning kr 57 175

Str 54,0 - økning kr 57 640

Str 54,3 - økning kr 59 787

Str 60,0 - økning kr 64 832

Str 71-73 - økning kr 75 637

Str 74,0 - økning kr 76 710

Str 90,6 - økning kr 88 088

Str 105,0 - økning kr 102 364

Styret bad generalforsamlingen om å stemme ja til å sette inngang arbeidet med varmepumper. Ved et ja på generalforsamlingen, vil arbeidene settes i gang i løpet av sommeren.

Prosjektet finansieres med låneopptak. Som sikkerhet for lånet vil banken ta pant i borettslagets tomt og bygningsmasse.

### **Vedtak:**

Forslaget ble VEDTATT med 38 stemmer FOR og 1 stemme MOT

Møte hevet: 19.05

Møteleder: Ulf Lettenstrøm (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Bjørg Rødsmoen Lian (sign)



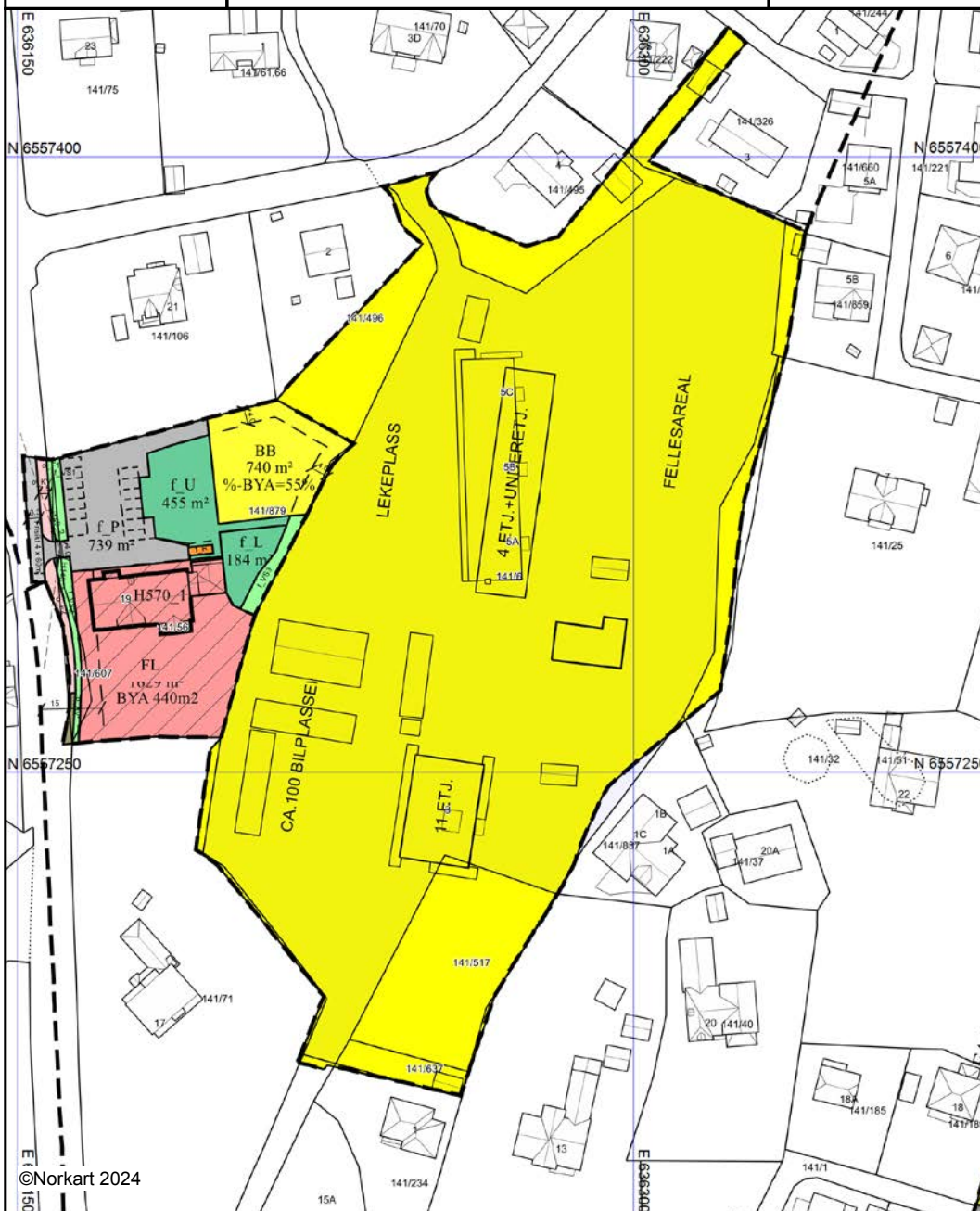
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 141/6  
Adresse: Rodeløkka 3  
Utskriftsdato: 07.06.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel


### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forsamlingslokale
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

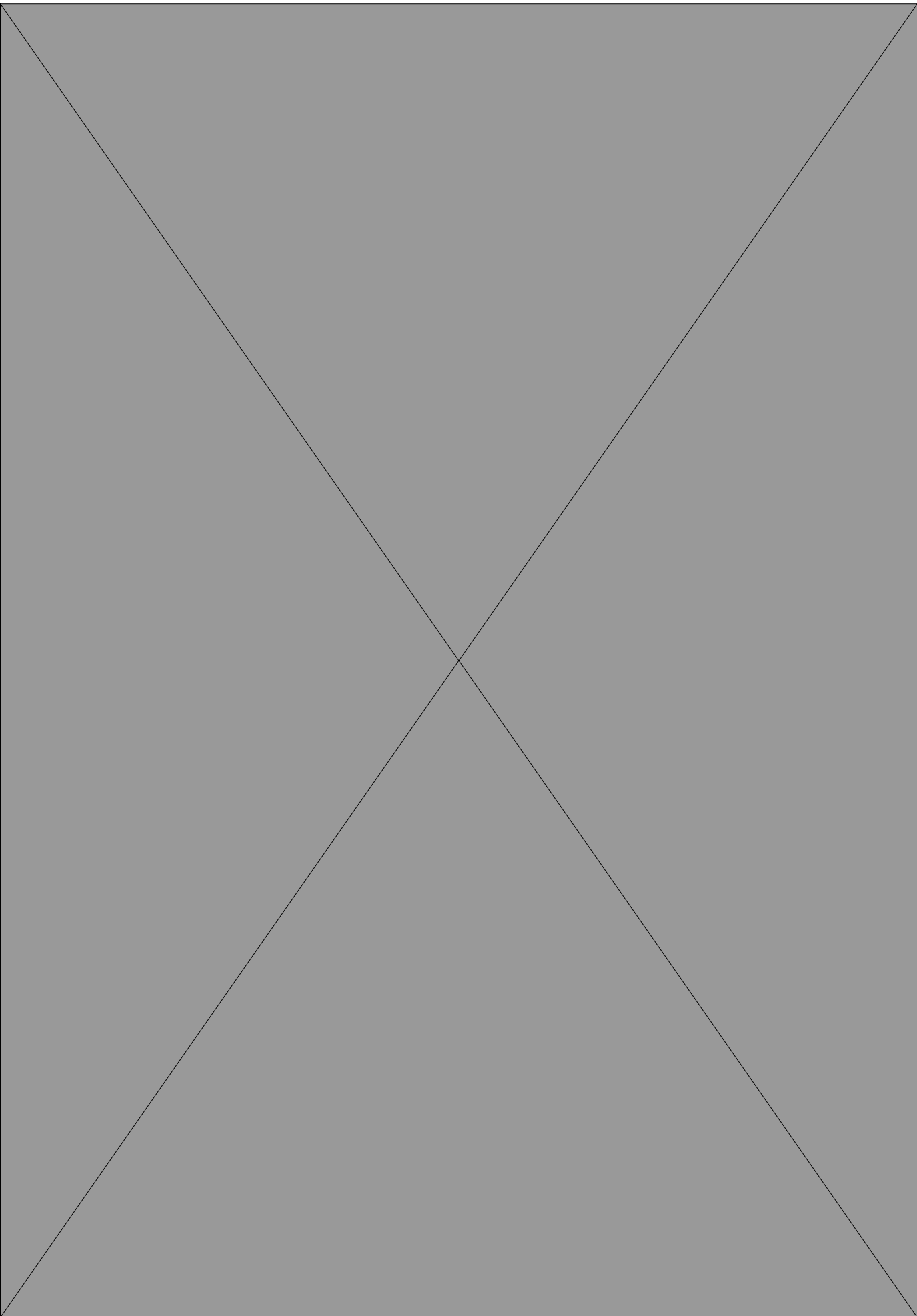
### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

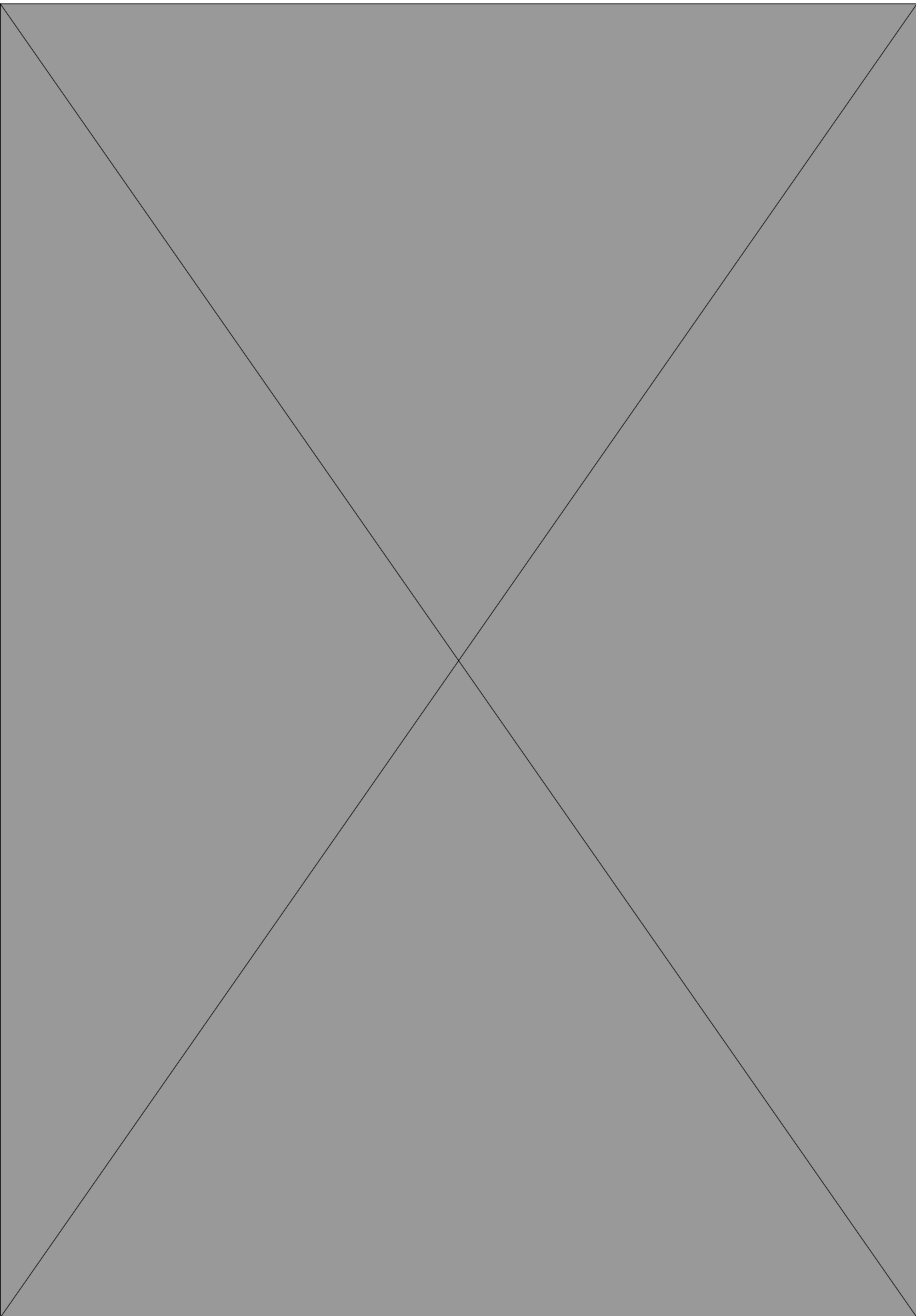
### *Bygninger*

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









## Årsmelding for 2023 Rodeløkka borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.  
Rodeløkka borettslag ligger i Halden kommune  
Borettslaget består av 96 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ulf Reinholdt Lettenstrøm, Rodeløkka 5A  
Styremedlem, Ann Elisabeth Thowsen, Rodeløkka 3  
Styremedlem, Kjell Skontorp, Rodeløkka 3  
Styremedlem, Jan Ove Wahlstrøm, Brigadeveien 16 A  
Varamedlem, Berit Synnøve Gimle Sandvand, Rodeløkka 5A  
Varamedlem, Jan Eirik Thowsen, Rodeløkka 3  
Varamedlem, Frank Robert Sundby, Rodeløkka 3  
Varamedlem, Linda Haug, Rodeløkka 5A

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling.

Det har vært avholdt 11 styremøter, hvor 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av kr. 3.478,-

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 3 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke hageservice AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Caroline Nøland trakk seg som styremedlem 4 juli 2023.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

- Lagt vannrør som lå i kulvert under langblokka, fra A til B, utvendig pga lekkasje på rør i kulverten, totalt 5 rør.
- Utbedring av loft i i høyblokka. Dette fordi det kom snø inn på loftet etter ekstremvær.
- Ny trapp med rekkverk mellom blokkene.

### Saker under arbeid og planlegging:

- Ser på muligheten for nytt varmeanlegg i borettslaget. Varmepumper og brønnpark.
- El-bil lading i borettslaget.
- Ny heis i høyblokka, bytte i 2025.

### Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Nye fasader og etterisolering. Nye balkonger, 2011.
- Nye parkeringsplasser og 10 carporter, 2012.
- Koblet til kommunens kloakknett, 2013.
- Nye postkasser begge blokkene og porttelefoner i høyblokka, 2014.
- Nye porttelefoner i langblokka, 2015.
- Nye inngangsdører i langblokka og nødlis i Høyblokka, 2016.
- Nytt garasjeanlegg, 2017.
- Oppgradering av rør/avløp og bad/våtrom, 2018.
- El-bil ladestasjon og 10 års røykvarslere, 2019.
- Utvidelse av innkjøring fra Kullveien, 2020.
- Byttet lamper i trappehus høyblokka, 2021.
- Nye lamper på carporter, nye radiatorer og maling av carporter og søppelhus, 2022.

### Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 220 612	5 052 000	4 392 744	5 724 200
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		172 800	171 600	181 050	171 600
Inntekt kabel-TV		572 544	572 500	552 960	635 900
Vasketillegg fellesareal		149 760	149 800	149 760	190 000
Kapitalinntekter		1 238 286	1 204 000	1 021 191	1 370 000
Varmt vann, brensel og strømminnt.		766 244	765 400	666 180	841 900
Vaskeriinntekter		3 150	5 000	3 360	5 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 123 396</b>	<b>7 920 300</b>	<b>6 967 245</b>	<b>8 938 600</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	18 894	18 000	18 048	19 000
Styrehonorar	2	134 000	128 000	128 000	134 000
Avskrivninger	10	80 894	76 000	76 312	73 000
Energi, strøm, olje, gass		1 071 384	950 000	1 241 042	1 100 000
Eiendomsskatt		222 752	184 300	184 248	223 000
Renhold byrå		165 698	180 000	157 369	191 000
Inventar		10 038	20 000	0	20 000
Vedlikehold	4	520 049	210 000	240 251	250 000
Heiskostnader		136 824	110 000	114 236	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		49 124	100 000	86 673	100 000
Vaktmestertjenester		271 689	250 000	239 981	250 000
Periodisk vedlikehold	5	429 838	200 000	2 500 179	500 000
Revisjonshonorar	3	12 786	12 000	12 155	14 000
Forretningsførerhonorar		273 330	273 500	262 818	290 000
Andre tjenester		0	10 000	0	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		8 085	15 000	9 834	15 000
TV bredbånd		630 244	595 000	572 166	655 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		19 973	20 000	19 973	20 000
Forsikring		194 889	197 000	166 584	230 000
Kurs		19 160	10 000	18 360	20 000
Kommunale avgifter	6	888 632	975 000	876 194	1 068 000
Bankgebyrer		4 562	3 500	5 309	3 500
Andre kostnader	7	13 833	5 000	8 637	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 176 679</b>	<b>4 542 300</b>	<b>6 938 370</b>	<b>5 295 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 946 717</b>	<b>3 378 000</b>	<b>28 875</b>	<b>3 643 100</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Utbytte fra Gjensidige		17 076	0	16 274	0
Renteinntekter		45 594	18 000	37 198	4 900
Rentekostnad		2 320 275	1 989 000	1 275 619	2 845 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 257 605</b>	<b>-1 971 000</b>	<b>-1 222 147</b>	<b>-2 840 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>689 112</b>	<b>1 407 000</b>	<b>-1 193 272</b>	<b>803 000</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til egenkapital		689 112	0	-1 193 272	0

## Resultatregnskap

Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
<b>Sum disponering</b>	<b>689 112</b>	<b>0</b>	<b>-1 193 272</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	8	912 042	912 042
Opparbeidet uteomåde	9	407 794	0
Bygninger	9	32 713 720	32 713 720
Carporter	9	703 070	703 070
Garasjer	9	2 387 806	2 387 806
Ladestasjon	10	72 625	85 075
Andre driftsmidler	10	456 852	520 714
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 653 908</b>	<b>37 322 426</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 653 908</b>	<b>37 322 426</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		48 766	37 342
Erstatningsmessige skader		0	12 335
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	305 284
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 766</b>	<b>354 961</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 702 957	948 511
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 702 957</b>	<b>948 511</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 751 722</b>	<b>1 303 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 405 631</b>	<b>38 625 899</b>



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		9 600	9 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-12 391 222	-13 080 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 391 222</b>	<b>-13 080 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 381 622</b>	<b>-13 070 734</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	50 007 666	50 139 686
Borettsinnskudd	13	1 529 000	1 529 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 536 666</b>	<b>51 668 686</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 662	12 123
Gjeld til forretningsfører		-2 560	-70
Leverandørgjeld		238 484	15 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>250 586</b>	<b>27 946</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 787 252</b>	<b>51 696 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 405 631</b>	<b>38 625 899</b>
Pantestillelser		37 124 432	36 716 637

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

### Disponible midler

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 275 526</b>	<b>4 082 797</b>
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	689 112	-1 193 272
Tilbakeført avskrivninger	80 894	76 312
Påkostninger	-412 376	0
Opptak lån	1 200 000	0
Avdrag lån	-1 332 020	-1 690 311
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>225 610</b>	<b>-2 807 271</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 501 136</b>	<b>1 275 526</b>
Omløpsmidler	1 751 722	1 303 473
Kortsiktig gjeld	250 586	27 946
<b>Disponible midler</b>	<b>1 501 136</b>	<b>1 275 526</b>

**Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Eiendommer**

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

**Tomt**

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

**Note 1 - Personalkostnader**

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	18 894	18 048
<b>Sum</b>	<b>18 894</b>	<b>18 048</b>

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

**Note 2 - Styrehonorar**

	2023	2022
Styrehonorar	134 000	128 000
<b>Sum</b>	<b>134 000</b>	<b>128 000</b>

**Note 3 - Revisjonshonorar**

	2023	2022
Revisjonshonorar	12 786	12 155
<b>Sum</b>	<b>12 786</b>	<b>12 155</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

#### Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	520 049	240 251
<b>Sum</b>	<b>520 049</b>	<b>240 251</b>

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

#### Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	429 838	2 500 179
<b>Sum</b>	<b>429 838</b>	<b>2 500 179</b>

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Omlegg varmeanlegg

Isolasjon loft

#### Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

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

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

#### Note 7 - Andre kostnader

	2023	2022
Kostnader/servering vedr styrearbeid	3 478	2 877
Generalforsamling og møter	4 005	3 395
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	6 350	2 365
<b>Sum</b>	<b>13 833</b>	<b>8 637</b>

## Note 8 - Tomt

	Tomt	Utvidelse innkjøring	Kullvn
Anskaffelseskost pr.01.01 :	769 042		143 000
Årets tilgang :	0		0
Årets avgang :	0		0
Anskaffelseskost pr.31.12:	769 042		143 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0		0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0		0
Bokført verdi pr.31.12:	769 042		143 000
Anskaffelsesår :	1973		2020
Antatt levetid i år :			

## Note 9 - Bygninger

	Carporter	Bygning	Påkostning bygning	Innglassede balkonger	Bod	Carporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Anskaffelsesår :	2012	1973	1998	2012	1996	2006
Antatt levetid i år :						

	Garasje	Trapp m rekkverk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 387 806	0
Årets tilgang :	0	412 376
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 387 806	412 376
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	4 582
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 387 806	407 794
Årets avskrivninger :	0	4 582
Anskaffelsesår :	2017	2023
Antatt levetid i år :		15

## Note 10 - Andre driftsmidler

	Gass	Postkasser	Nødllys høyblokk	Luftskiller Fyrkjeller	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500

### Note 10 - Andre driftsmidler

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	603 781	100 406	39 736	45 000	51 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	408 143	7 172	11 537	30 000	72 625
Årets avskrivninger :	40 477	10 758	5 127	7 500	12 450
Anskaffelsesår :	2009	2014	2016	2017	2019
Antatt levetid i år :	25	10	10	10	10

### Note 11 - Egenkapital

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

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

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad	Balkongutvidelse med innglassing inkl vaktn bolig	Carporter, dører og vinduer, gassanlegg. Fasader og inngangspartier.	Diverse vedlikehold
Lånenummer:	12136382045	12122399328	12122399301	16367800880
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2011	2011	2023
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Betingelser:				Flytende rente DNB
Beregnet innfridd:	31.03.2048	31.12.2041	16.11.2023	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	28 500 000	21 975 000	15 225 000	11 878 000
Lånesaldo 01.01:	23 376 596	15 809 648	10 953 442	0
Avdrag i perioden:	479 529	522 311	10 953 442	54 737
Opptak i perioden:	0	0	0	11 878 000
Lånesaldo 31.12:	22 897 066	15 287 337	0	11 823 263

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

### Note 13 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 529 000	1 529 000
Sum	1 529 000	1 529 000

## Resultat og balanse med noter for Rodeløkka borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Rodeløkka borettslag**

Styreleder	Ulf Reinholdt Lettenstrøm (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Jan Ove Wahlstrøm (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ann Elisabeth Thowsen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Kjell Skontorp (sign.)	27.02.2024

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Rodeløkka Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rodeløkka Borettslag.

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





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

BDO AS

Ole Anders Gjesteby  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Vera Gummesen / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** onsdag 12. juni 2024 09:30  
**Til:** Vera Gummesen / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240078 (gjelder saksnummer 5406233)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Rodeløkka 3, Halden kommune  
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Bustgaard  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget  
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.10.2006

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**07. juni 2024 kl. 14:49 skrev Vera Gummesen / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101240078	Vera Gummesen	997 95 559	07.06.2024

**Det elektriske anlegget på Rodeløkka 3 - andelsnr. 49 i Rodeløkka Borettslag, org.nr. 948 542 242 i Halden kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ragnhild Bustgaard	Rodeløkka 3, 1778 Halden	09.06.1939

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

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

**For Elvia AS  
tilsyn**

\_\_\_\_\_  
Sted, dato      Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
[vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rodeløkka 3  
1778 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vera Gummesen**Oppdragsnummer:** 1101240078**Telefon:** 997 95 559  
**E-post:** vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

04.07.2024

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