



aktiv.

Vidars vei 7, 1781 HALDEN

**Stor 4-roms leilighet - 3. etasje -
Nytt bad fra 2020 - varmtvann
inkl. i felleskost. - innglasset
balkong - Karrestad**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 646 835,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 648 185,-
Felleskostn.: Kr 8 207,-
Selger: Erna Olava Walthinsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 98/112 kvm
Tomtstr.: 14134 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 132
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1101250102

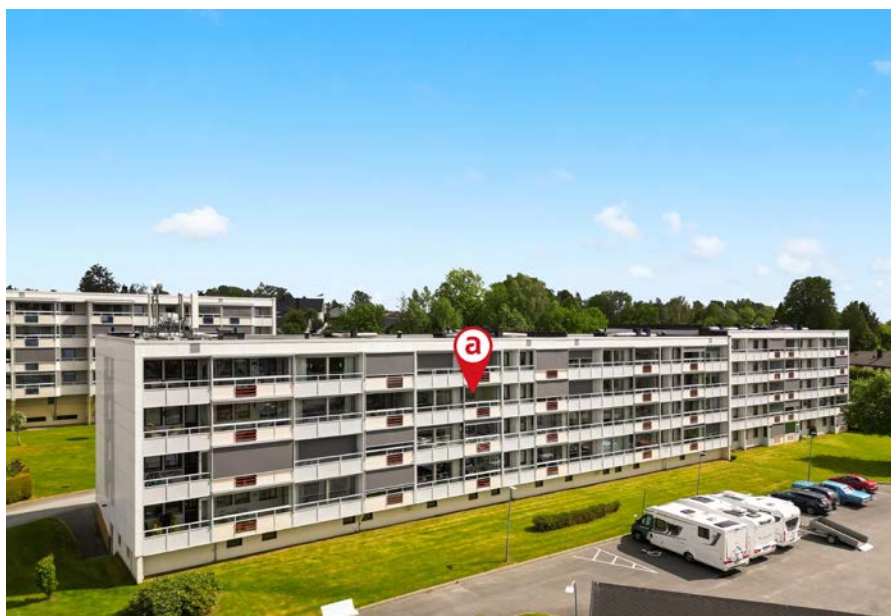
Stor 4-roms leilighet - 3. etasje - Nytt bad fra 2020 - varmtvann inkl. i felleskost

Velkommen til denne praktiske leiligheten i 3. etasje med en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten inneholder tre soverom, vaskerom, samt et moderne bad og separat toalettrom som ble renoveret i regi av borettslaget i 2020. Den innglassede verandaen gir et lunt og skjermet uterom som kan nytes store deler av året.

Boligen har et godt utgangspunkt, men det må påregnes noe oppgradering for å tilpasse den til dagens standard og personlig stil.

Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en romslig bolig med potensial i et etablert og rolig område.

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde i Halden, med kort vei til dagligvarebutikker og sentrum. Området byr på grønt preg og gode turmuligheter. Dette gjør boligen ideell deg som ønsker en praktisk hverdag i rolige omgivelser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 98 m² Gang, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue og bod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14134 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet og felles for borettslaget.

Tomten er pent opparbeidet med diverse grøntområder, hellebelagt uteplatting og asfalterte gangstier og parkeringsarealer. Miljøstasjon for avfallsortering på borettslagets eiendom.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde i Halden, med kort vei til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Området er kjent for sitt grønne preg og gode turmuligheter, samtidig som det er enkel adkomst til sentrum og kollektivtransport. Dette gjør beliggenheten ideell deg som ønsker en praktisk hverdag i rolige omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og næringseiendommer.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra tilstandsrapport:

Blokkens fundamentering er ukjent. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller.

Bærendekonstruksjon av betong. Utvendig kledd med fasadeplater og liggende

trekledning. Takkonstruksjon m/tekking: Flat takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sør og i bod er utvendig

alu.beslått. Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering i leiligheten. Balkongdør

med brystning og 2-lags isolerglass. Innglasset betongterrasse med fliser på gulv.

Terrassen utenfor bod og stuevinduer er ikke innglasset. Rekkverk i aluminium med glass/fasadeplater.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

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

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 08.07.2016.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 06.06.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema er utfylt av fullmaktshaver som ikke har bebodd eiendommen og derfor har begrenset kunnskap om boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, vaskerom, bod og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda og lufteveranda.

I tillegg kommer bod i kjeller.

Standard

Velkommen inn:

Lys og praktisk gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til toalettrom, bad, to av soverommene, kjøkken og stue, noe som gir en god og funksjonell planløsning

Stue:

Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og det er utgang til både en innglasset veranda og en lufteveranda – perfekt for å nyte både sol og utsikt gjennom store deler av året.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk innredning av eldre dato med profilerte furufronter og laminat benkeplate. Det er godt med både skapplass og benkeplass, noe som gir praktiske arbeidsforhold. Over komfyren er det flislagt, og kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Frittstående komfyr og kjøleskap medfølger uten noen form for garanti, utover eventuelt gjenværende leverandørgaranti. Det er også plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet, som gir godt lys og utsyn.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020 og fremstår som moderne og stilrent. Det er lagt grå fliser på gulvet med behagelige varmekabler, og veggene er kledd med hvite fliser. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer, samt speilskap med integrert belysning. Praktisk dusjhjørne med innfellbare glassvegger gir en luftig og funksjonell løsning.

Toalettrom:

Separat toalettrom ble også oppgradert i 2020 og har grå fliser på gulvet og hvitmalt vegg. Rommet er innredet med sort, slett innredning med skap og heldekkende servant, speil og belysning over, samt vegghengt toalett for et moderne uttrykk.

Vaskerom:

Vaskerommet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020 og fremstår som moderne og funksjonelt. Rommet har slitesterkt belegget på gulvet og vegger kledd med glassfiberstrie. Innredningen består av hvite, slette fronter med laminat benkeplate og nedfelt kum. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom – ett romslig hovedsoverom og to mindre rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. To av rommene er innredet med garderobeløsning, som gir praktisk oppbevaringsplass. Alle rommene har gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Drenering er ført til baderom.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon friskluftsventiler på vinduer og ventil på kjøkken.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*13/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i leiligheten.

Brannslukningsapparat plassert på soverom mot gang.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Miljøstrie, malt tekstilstrie, tapet og fliser.

Himling: Malte slette himlinger.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 06.06.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 23.05.25.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Dører:

Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering i leiligheten. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Merker/skader på karm til inngangsdør til leiligheten.

Tiltak

- Kan utbedres ved sparkling og maling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innglasset betongterrasse med fliser på gulv. Terrassen utenfor bod og stuevinduer er ikke innglasset. Rekkverk i aluminium med glass/fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det kan oppstå områder med vannansamlinger på balkonggulvet pga manglende fallforhold.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig - Overflater:

GULV: Parkett, fliser og belegg

VEGG: Miljøstrie, malt tekstilstrie, tapet og fliser.

TAK: Malte slette himlinger.

Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Merker/hull etter tidligere varmovn i stue. Det er sjøtet inn gulv på hovedsoverom når plassbygd skap ble fjernet. Skader på tapet ved inngangsdør i gang. Sprekk i skjøt på parkettgulv i gang og kjøkken. Bruksslitasje på parkettgulv på soverom mot trappegang. Fremstår som parkett under vindu tidligere har blitt fuktutsatt på dette området. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørbladene er skiftet i senere tid, men eldre karmen på soverommene. Balkongdør fra byggeåret inn til boden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler hengsler og dørblad på dør til hovedsoverom.

Tiltak

- Montere hengsler og dørblad på dør til hovedsoverommet. Slik at dette rommet kan brukes som et eget soverom.

Andre innvendige forhold:

Faste garderobeskap fra byggeåret på soverom.

Vurdering av avvik:

- Garderobeskapene er modne for å skiftes.

Tiltak

- Ved oppussing av leiligheten brø det medregnes å skifte eldre garderobeskap.

Våtrom - 3.etasje > Bad:

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på selve utførelsen av baderommet i denne leiligheten.

Tiltak

- Innhent bildedokumentasjon eller sjekklister fra utførende om mulig.

3.etasje > Vaskerom:

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på selve utførelsen av baderommet i denne leiligheten.

Tiltak

- Innhent bildedokumentasjon eller sjekklister fra utførende om mulig.

Kjøkken

3.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard med bruksslitasje på fronter, benkeplate

og innredning.

Tiltak

- Kjøkkeninnredning er moden for å skifte.

3.etasje > Kjøkken

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Manglende rist under ventilator. Ventilator er moden for å skiftes.

Tiltak

- Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon friskluftsventiler på vinduer og ventil på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Manglende lufting i stue.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Montere lufteventil i stue for å sikre et godt inneklima.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt 32mm retningsavvik på gulvet på det midterste soverommet. På soverom mot gang og kjøkken er det målt 22mm retningsavvik. Noe mindre på øvrige rom i leiligheten.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ved renovering/oppussing av leiligheten kan det vurderes å utføre avretting av gulvene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*13/3*10A med automatsikringer.

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

Nei

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

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

4.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

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

Kommentar: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget pga manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Innbo og løsøre

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for tv/internett er inkludert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke).

Parkering

Felles parkeringsplass på borettslagets eiendom. Mulighet for å leie garasjeplass etter søknad til borettslaget. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Det er etablert elbilladere på borettslagets parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563895

Diverse

Kr 35 815,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO. Borettslaget har førsteprioritets pant på eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. For nærmere opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Det er varmekabler i gulv på bad og toalettrom. Panelovn på vegg i stue, kjøkken og på soverom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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 2 000 000

Formuesverdi primær

Kr 614 914

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 459 656

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), varmt vann, tv og internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring på bygningen, forretningsførsel, revisjon m.m.

Se regnskap for detaljert oversikt.

Fordeling felleskostnader:

Felleskostnader: 3 615,-

Renter: 3 068,-

Avdrag: 994,-

Kabel-tv: 530,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 207

Andel Fellesgjeld

Kr 646 835

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.05.2025

Andel fellesformue

Kr 62 984

Andel fellesformue dato

23.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karrestad 2 B/l

Organisasjonsnummer

948755009

Andelsnummer

34

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Karrestad 2 - Borettslag. Dette er drevet av Halden Boligbyggelag. Dette er et veldrevet og godt etablert borettslag.

Følgende fremkommer av Årsmelding for 2024:

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Godkjenning / plassering varmepumper.

- Internkontroll og HMS.
- Reparert betongskader på en del balkonger samt skifte ut løse/ødelagte fliser på åpne balkonger.
- Lagt hellegang ved nr. 13.
- Fasadevask av begge blokkene.
- Frittstående garasjer er beiset utvendig med 2 strøk.
- Reparert betongskader i garasjeanlegg.
- Satt opp nye nødllys /ledelys i garasjen i 15/17.
- Skiftet en del råtne soveromsvinduer.

Saker under arbeid og planlegging:

- Skifte til fibernett.
- Legge nye rør til vann og kloakk. Dette etter krav fra kommunen.
- Undersøke utfordringer med vann på balkonger i Vidars vei 5-13.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de senere årene:

- Rør og bad.
- Skifte av el-tavler i begge bygg.
- Skifte av stuevinduer.
- Nye utvendige screens.
- Installert dør og pumpe i alle innganger.
- Utskifting og oppgradering av callinganlegg.
- Installert vannmålere.
- Fasadevask av begge bygninger.
- Malt frittstående garasjer.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Ronny Torgalsbøen, tlf: 907 83 385.

Lånebetingelser fellesgjeld

16367132918, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 23.05.2025: 5.7% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 100
 Saldo per 23.05.2025: Kr 50 265 783,-
 Andel av saldo: Kr 646 835,-
 Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2050)
 Flytende rente DNB
 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.

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 tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Jmf. Husordensregler for laget.

Ta vet. kontakt med styreleder for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 132 i Halden kommune. Andelsnr. 34 i Karrestad 2 B/I med orgnr. 948755009

Tinglyste heftelser og rettigheter

På andelen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: ingen.

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

- Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 20.12.2007, dagboknr. 1055473.
- Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 24.07.2009. Dagboknr. 544400.
- Best. om elektriske ledninger/kabler. Tinglyst 21.04.2021, dagboknr. 460679.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 12.09.1975.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom med hovedstammer for vann og avløp for Vidars vei 5,7,9,11,13,15 og 17 datert 20.07.2020.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Borettslaget ligger i et område regulert til Blokkbebyggelse. Eiendommen følger kommunedelplan og er berørt av reguleringsplan G-514 for del av Karrestad.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

646 835 (Andel av fellesgjeld)

2 646 835 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 648 185 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 656 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 658 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 7 990 ,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 736,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

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

Salgsoppgavedato

10.06.2025



Velkommen til Vidars vei 7!



Tomten er pent opparbeidet med diverse grøntområder, hellebelagt uteplattung og asfalterte gangstier og parkeringsarealer.
Miljøstasjon for avfallsortering på borettslagets eiendom.



Dette gjør beliggenheten ideell deg som ønsker en praktisk hverdag i rolige omgivelser.



Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde i Halden, med kort vei til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker.



Leiligheten er en del av Karrestad 2 - Borettslag. Dette er et veldrevet og godt etablert borettslag.



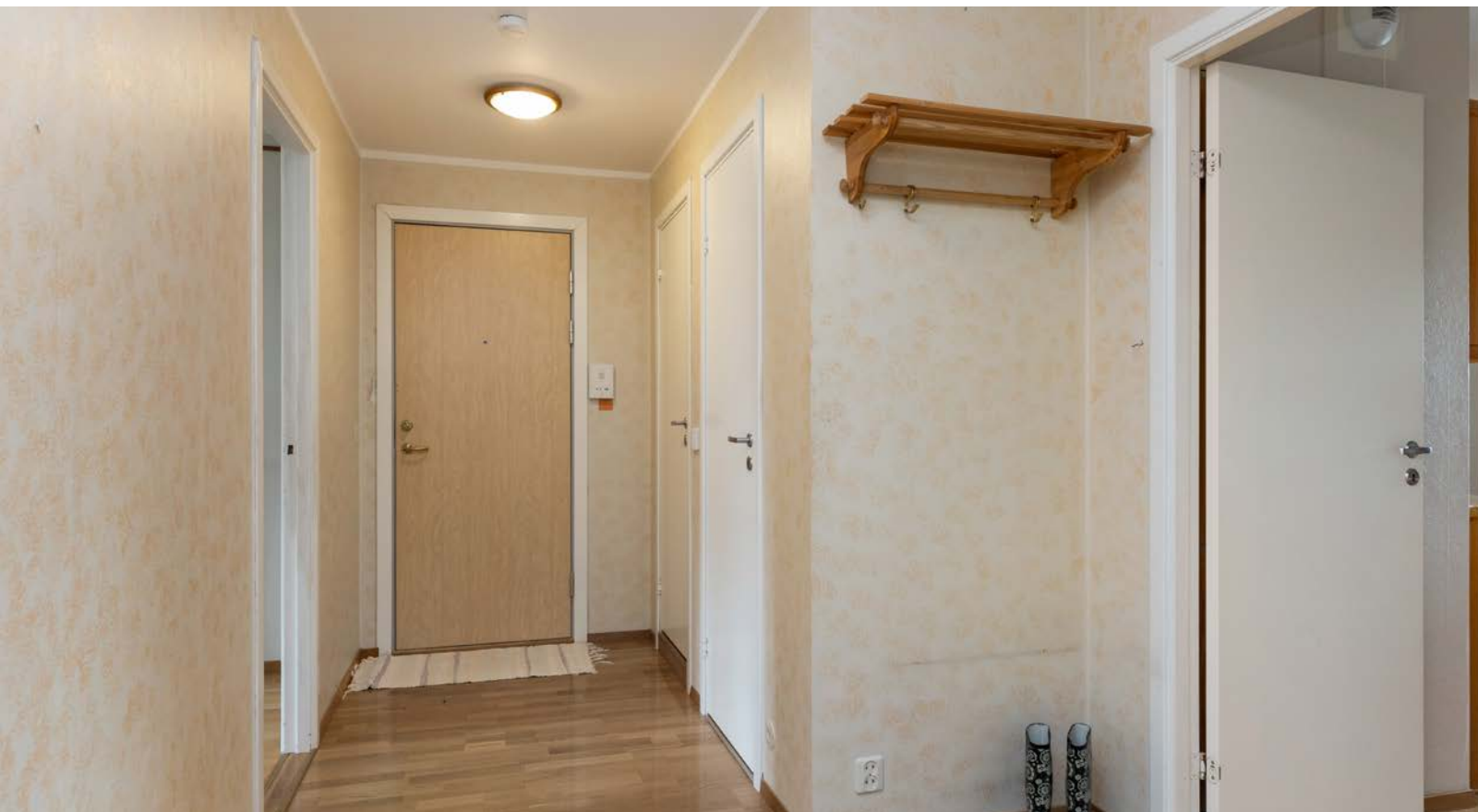
Fra stuen er utgang til både en innglasset veranda og en luftveranda – perfekt for å nyte både sol og utsikt gjennom store deler av året.



Innglasset veranda hvor vinduer kan åpnes..



Trivelig innglasset veranda.



Lys og praktisk gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til toalettrom, bad, to av soverommene, kjøkken og stue, noe som gir en god og funksjonell planløsning



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue.



Stue



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.



Stue



Stue



Kjøkkenet har en klassisk innredning av eldre dato med profilerte furufronter og laminat benkeplate.



Det er også plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet, som gir godt lys og utsyn.



Det er godt med både skaplass og benkeplass, noe som gir praktiske arbeidsforhold. Over komfyren er det flislagt, og kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Frittstående komfyr og kjøleskap medfølger.



Praktisk dusjhjørne med innfellbare glassvegger gir en luftig og funksjonell løsning.



Separat toalettrom ble også oppgradert i 2020 og har grå fliser på gulvet og hvitmalt vegger.



Badet ble oppgradert i 2020 og fremstår som moderne og stilrent. Det er grå fliser på gulvet med varmekabler, og veggene er kledd med hvite fliser. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer, samt speilskap med lys.



Boligen har totalt tre soverom.



To av rommene er innredet med garderobeløsning, som gir praktisk oppbevaringsplass.



To mindre rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Hovedsoverom. Alle soverommene har gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.



Vaskerommet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020 og fremstår som moderne og funksjonelt. Rommet har belegg på gulvet og vegger med glassfiberstrie. Innredningen med hvite, slette fronte, laminat benkeplate og nedfelt kum.



Innvendig bod med adkomst fra vaskerom.

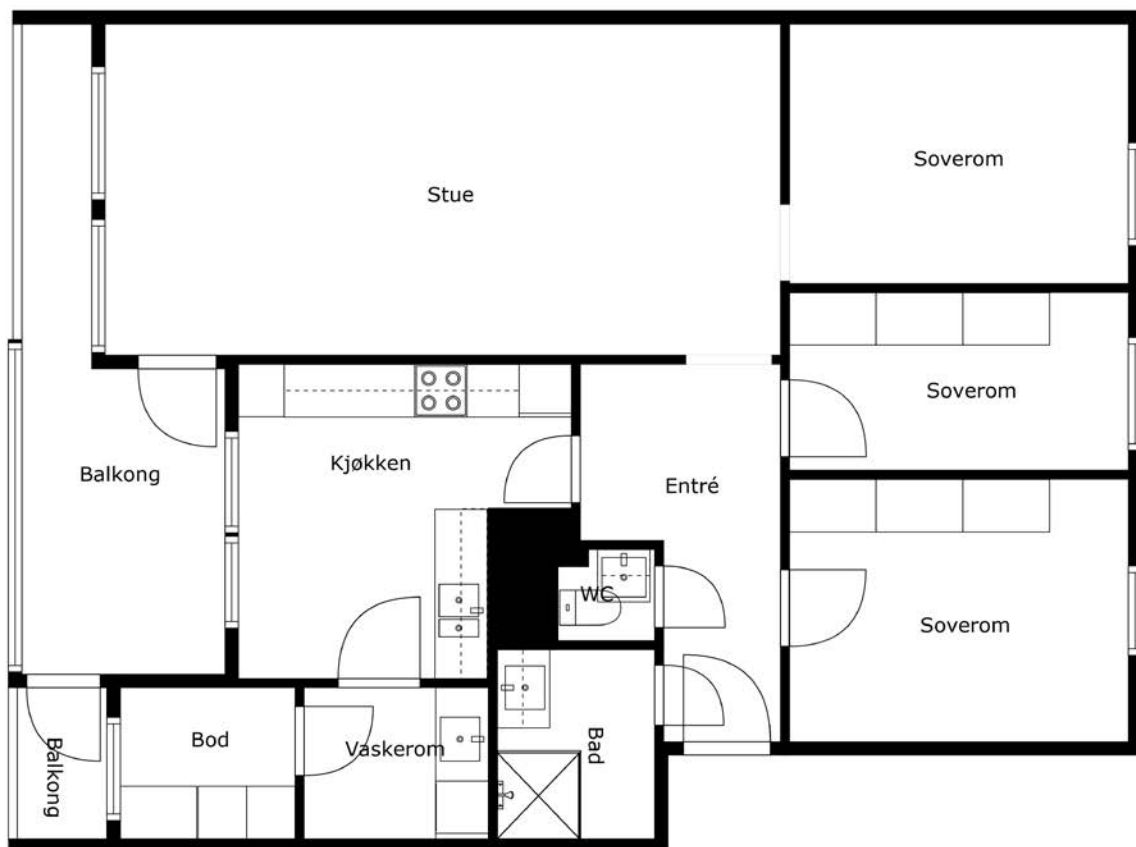


FOTO
etetero

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Vidars vei 7, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 132



Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1822

Referansenummer: PO1878

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Karrestad II borettslag i Halden kommune. Leiligheten ligger i 3.etg og er på ett plan. Disponerer bod i kjeller. Vestvendt balkong med tilkomst fra stue. Parkering på felles parkeringsplasser. Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell enkel standard. Baderommet er renoverert i regi av borettslaget i 2020.

Borettslaget har utført jevnlig vedlikehold av utvendig fasader og fellesarealer. Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undamentering, grunnmur og kjellergulv: Blokkens fundamentering er ukjent. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller.

Bærendekonstruksjon av betong. Utvendig kledd med fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjon m/tekking: Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktet, tekking er derfor ukjent.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sør og i bod er utvendig alu.beslått. Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering i leiligheten. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Innglasset betongterrasse med fliser på gulv. Terrassen utenfor bod og stuevinduer er ikke innglasset. Rekkverk i aluminium med glass/fasadeplater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Balkongdør fra byggeåret inn til boden.

Faste garderobeskap fra byggeåret på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Taket er malt og malt glassfiberstrie på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk på vegg/innkassing.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servantinnredning.
Varmekabler i gulv.
Utlufting via mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørbblad.
Drenering fra sistene er ført inn på baderommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toaletterom.
Drenering er ført til baderom.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon friskluftsventiler på vinduer og ventil på kjøkken.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*13/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat plassert på soverom mot gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

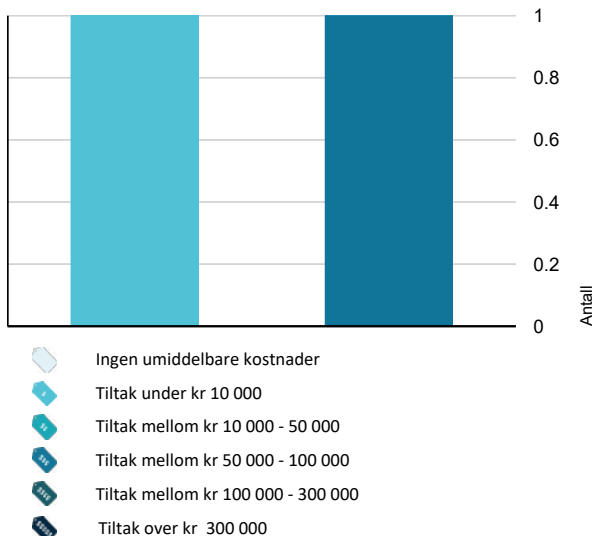
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Tilbygg / modernisering

2004 Innglasset
balkong



UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer mot sør og i bod er utvendig alu.beslått.
De vinduene som det var mulig å se datostempel på var fra 2000 og 2004.

! TG 2 Dører

Slett inngangsdør med brann-/lydklassifisering i leiligheten.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker/skader på karm til inngangsdør til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan utbedres ved sparkling og maling.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset betongterrasse med fliser på gulv.
Terrassen utenfor bod og stuevinduer er ikke innglasset.
Rekkverk i aluminium med glass/fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppstå områder med vannansamlinger på balkonggulvet pga manglende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett, fliser og belegg
VEGG: Miljøstrie, malt tekstilstrie, tapet og fliser.
TAK: Malte slette himlinger.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker/hull etter tidligere varmovn i stue.

Det er sjøtet inn gulv på hovedsoverom når plassbygd skap ble fjernet.

Skader på tapet ved inngangsdør i gang.

Sprekk i skjøt på parkettgulv i gang og kjøkken.

Bruksslitasje på parkettgulv på soverom mot trappegang.

Fremstår som parkett under vindu tidligere har blitt fuktutsatt på dette området.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 32mm retningsavvik på gulvet på det midterste soverommet. På soverom mot gang og kjøkken er det målt 22mm retningsavvik. Noe mindre på øvrige rom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Ved renovering/oppussing av leiligheten kan det vurderes å utføre avretting av gulvene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørbladene er skiftet i senere tid, men eldre karmen på soverommene. Balkongdør fra byggeåret inn til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler hengsler og dørblad på dør til hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter hengsler og dørblad på dør til hovedsoverommet. Slik at dette rommet kan brukes som et eget soverom.

TG 2 Andre innvendige forhold

Faste garderobeskap fra byggeåret på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av leiligheten brø det medregnes å skifte eldre garderobeskap.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest på baderommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm 80cm fra sluk.

Det er utført lokalt fall forhold på 1:100 på hele baderomsgulvet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på selve utførelsen av baderommet i denne leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent bildedokumentasjon eller sjekkliste fra utførende om mulig.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



3.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger kun ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt og malt glassfiberstrie på vegger.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm, det er utført 1:100 fall på gulvet. Vanntett terskler er hevet.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på selve utførelsen av baderommet i denne leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent bildedokumentasjon eller sjekkliste fra utførende om mulig.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg/innkassing. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard med bruksslitasje på fronter, benkeplate og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning er moden for å skifte.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rist under ventilator.

Ventilator er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med vegghengt toalett og servantinnredning.
Varmekabler i gulv.
Utlufting via mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.
Drenering fra sistene er ført inn på baderommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toaletterom.
Drenering er ført til baderom.

Årstall: 2020 Kilde: Offentlig informasjon

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Årstall: 2020 Kilde: Offentlig informasjon

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon friskluftsventiler på vinduer og ventil på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Manglende lufting i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventil i stue for å sikre et godt innneklima.

TO 1 Andre installasjoner

Det er elektriske screens på stuevinduer og innglasset balkong.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*13/3*10A med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ja Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget pga manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Opgitt prisestimat er for å utføre el.kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

Røykvarsler i leiligheten.

Brannslukningsapparat plassert på soverom mot gang.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

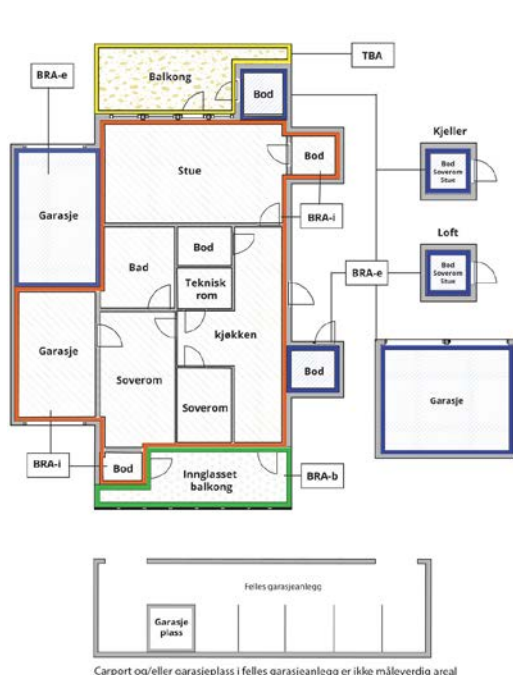
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	98		8	106	
Kjeller		6		6	
SUM	98	6	8		
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	94	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	132		0	14134.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vidars vei 7

Hjemmelshaver

Karrestad 2 B/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
34/Karrestad II borettslag	948755009	34	HABO	Erna Olava Walthinsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	100	62 984 31.12.2024	646 835 23.05.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	4 247 974	Samlet innskuddskapital:	10 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 53 723 363
Disponible midler:	4 167 283	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	53 734 163

Kommentar



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vidars vei 7 ligger plassert i et etablert boligområde på Låby/Glenne i Halden kommune.
Området består av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.
Kort vei til barneskole, ungdomsskole, barnehage, matbutikker og idrettsanlegg.
2 km til Halden sentrum
8 km til E6

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Karrestad
Avsatt til blokkbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser. forøvrigte Gressplen, busker, trær og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81563895	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger innglassing - 2004	14.06.2004		Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæringsskjema	23.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Årsmelding 2024			Gjennomgått	15	Nei
Boligopplysninger	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	24.10.2024		Gjennomgått	8	Nei
Protokoll	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	06.06.2025	
3	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO1878>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250102	
Selger 1 navn	
Lise-Lotte Walthinsen Rabben	
Gateadresse	
Vidars vei 7	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Erna Olava Walthinsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250102

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Lotte Walthinsen	a238efb838d8c109ff0098 b8d50aa017798857b5	23.05.2025 09:05:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250102

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

Vedtekter

for

Karrestad II Borettslag

Org nr. 948 755 009

Vedtatt på generalforsamling den 13.mai 1986, sist endret 24.10.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtale bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II brl.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre Internkontroller i egen leilighet etter spesielle sjekklister, og sørge for at eventuelle feil og mangler blir utbedret, samt at lovpålagte dokumenter blir tatt vare på. Jfr. Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget ved styret skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene, samt Forskrift om Internkontroll av 1.1.1997, og sørge for at disse blir gjennomført.

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

PE = Produkt- og Elektrisitetstilsyn

5-3 Adgang til boligen

Andelseier / beboer skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller framtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jf. Vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, som skal være arkivert hos andelseier.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan **ikke** uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Karrestad II borettslag

Ordensregler

1.Hensikt:

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, legge forholdene til rette for et godt bomiljø borettslaget og ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse.

2.Godkjenning

Ifølge vedtektene av 15. mars 2018 pkt. 4,1 kan styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Tidligere ordensregler godkjent som enkeltvedtak av generalforsamlingen 8.4.2008 kan således settes ut av kraft.

3. Ro og orden er et felles ansvar

Skal man trives i et bofellesskap, må alle ta hensyn til sine naboer, unngå unødig støy, lukt og røyking i ganger og trapper, og unngå forurensning og forsøpling på borettslagets fellesområder. Det er andelseierne som i fellesskap eier borettslaget, og således gjennom sitt eieransvar må dele oppgaven med å påse at det hersker ro og orden, spesielt til de tider som må anses å være en «menneskerettighet» å få sove. Det skal være **nattero** i tiden 23.00 til neste morgen kl 07.00 Radio og stereoanlegg, TV, høye rop og lignende må nevnte tidsrom dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Fører misligholdet til alvorlig plage for eller sjenanse for de øvrige beboerne, skal forholdet innrapporteres til styret. Ved feiring av merkedager eller lignende er det god skikk å legge slike dager til fredag eller lørdag og samtidig orientere nærmeste naboer. Fyll og bråk til langt på natt er ikke akseptabelt. Følgende gjelder for oppussing og modernisering – boring, hamring, banking, bruk av slagbor o.l. begrenses til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00

Lørdag kl. 08.00 – 16.00

Søndag og helligdager må støyende arbeider ikke foregå.

4. Bruk av leiligheten

Uten samtykke kan ingen benytte leiligheten til annet enn boligformål. Andelseier skal behandle leiligheten og andre tilhørende rom med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. På utsiden av leiligheten må det ikke henges opp eller monteres noe som kan virke frastøtende eller uheldig for fasadens utseende. Tilsvarende gjelder også i korridorene. Lufting og risting av tøy og matter fra vindu / balkong skal ikke forekomme. Bestemmelser om bruk og vedlikehold er dokumentert gjennom internkontroll materiale. Ved grilling på balkong skal kun elektrisk grill benyttes. Av hensyn til tyveri og skadeverk skal ytterdørene være lukket hele døgnet.

5. Bruk av fellesarealer

Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i indre og ytre fellesarealer. Saker som henses i felles boder skal merkes med navn og telefonnummer. Styret forbeholder seg retten til å fjerne ting som blir satt umerket i fellesområdet. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett, ski, barnevogner og lignende i ganger og korridorer. Dette kan være til hinder ved evakuering ved eventuell brann. De som benytter sittegrupper ute, må rydde og ta med søppel og sigarettstumper når de forlater stedet. Ved lufting av husdyr må hunden/ katten forhindres i å urinere på planter og busker. Mating av fugler er ikke tillatt, da rester tiltrekker seg rotter og mus.

6 Kjøretøy i fellesmiljø

All kjøring med motorkjøretøy skal foregå stille og rolig og i lav hastighet, spesielt der soverom vender ut mot parkeringsplass eller mot veien langs blokkene. Tomgangskjøring er forbudt. Parkering foran inngangene er kun tillatt for av- på lasting. Opphold i parkeringslomme er max 15 minutter. Alle kjøretøy som står i garasjene eller henses på borettslagets øvrige områder, må være registrert og påsatt kjennetegn. Etter vedtak på generalforsamling 18/4-21 kan bobiler parkere hele året på anvist plass.

7. Avfallssortering

Riktig behandling av avfall er klart beskrevet i «Halden miljøkalender» som finnes på kommunens hjemmeside. Avfall som ikke kan kildesorteres, og spesielt farlig avfall, må ikke henses på vår miljøstasjon, men bringes av andelseier til en av kommunens miljøstasjoner.

8 Husdyrhold

Dyrehold tillates etter søknad til styret på fastsatt skjema. Bestemmelsene gjelder også for dem som medbringer husdyr ved innflytting. Søknad /avtale finnes i i IK-mappe eler fås ved å kontakte styret.

9 Felles vaskeri

Borettslaget har felles vaskeri i kjeller i Vidarsvei 15 og 17. Instruks for bruk av maskiner er satt opp i rommet. Disse må følges. Vasketid mandag - fredag : 08.00 – 21.00 Vasketid lørdag / søndag : 08.00 – 18.00 Klær må ikke henges ut på tørkestativ på søndager eller helligdager.

10 Meldingsrutiner

Det daglige tilsyn som andelseiere og beboere kan utføre, er et viktig bidrag for å oppdage skader og hindre ulykker. Hvis noen kan påvis feil eller skader på bygg eller annet felles areal, og som det er naturlig at borettslaget har vedlikeholdsansvar for, skal vedkommende umiddelbart sende melding til styreleder. Jfr. Vedtektenes pkt. 5-1(7) om meldeplikt. Standard meldingsblankett som skal benyttes, er lagt inn IK-mappe (Del 9)For å sikre framtidig dokumentasjon skal alle meldinger, søknader og klager m.m. leveres skriftlig til styret.

Det påhviler andelseier å informere besøkende om relevante regler (som f.eks. parkeringsbestemmelser i borettslaget)

11 Kjellerbod

Det oppfordres til ikke å lagre verdifullt utstyr/verktøy i bodene.

12 Lading av el-sykler o.l.

Lading av el-sykler o.l. i fellesarealer skal skje under oppsyn og ikke etter kl 22.00 Ladeledning skal fjernes etter bruk.

13 Varmepumpe

Andelseiere tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtalen bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II brl – ref § 4-1 punkt (6) i borettslagets vedtekter.

Ordensregler vedtatt i generalforsamling, sist endret 24.10.24

Årsmelding for 2024 Karrestad II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Karrestad II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 108 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ronny Torgalsbøen, Vidars vei 15
Styremedlem, Monica Løwengreen, Vidars vei 9
Styremedlem, Synne Charlotte Aunaas, Vidars vei 5
Styremedlem, Therese Østensvig, Vidars vei 15
Varamedlem, Anna Kathrine Rød, Vidars vei 15
Varamedlem, Linda Holterhuset, Vidars vei 15

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 3 generalforsamlinger, hvorav 2 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 21 styremøter, hvor 135 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av kr. 4212,13.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 16 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 1 søknad om bruksoverlating.

Borettslaget har avtale med 2 stk. om kjøp av vaktmestertjenester. Snøbrøyting og gressklipping.

Borettslaget har en ansatt vaktmester.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Godkjenning / plassering av varmepumper
- Internkontroll og HMS
- Reparert betongskader på en del balkonger samt skiftet ut løse/ødelagte fliser på åpne balkonger.
- Lagt hellegang ved nr 13.
- Fasadevask av begge blokkene.
- Frittstående garasjer er beiset utvendig med 2 strøk.
- Reparert betongskader i garasjeanlegg.
- Satt opp nye nøddlys / ledelys i garasjen i 15/17
- Skiftet en del råtne soveromsvinduer.

Saker under arbeid og planlegging:

- Skifte til fibernett.
- Legge nye rør til vann og kloakk. Dette etter krav fra kommunen.
- Undersøke utfordringer med vann på ballkong i Vidars vei 5-13.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Rør og bad
- Skifte av el-tavler i begge bygg
- Skifte av stuevinduer
- Nye utvendig screens
- Installert dør og pumper i alle innganger
- Utskiftning og oppgradering av callinganlegg
- Installert vannmålere
- Fasadevask av begge bygninger
- Malt frittstående garasjer

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

- Kjøpt inn nøkkelskap og organisert/merket alt av nøkler i borettslaget.
- Portalen - digitalisering av styrearbeidet og dokumentasjon. Portalen spiller en mer aktiv del i informasjonsarbeidet overfor beboerne.
- Gjennomført HMS
- Tiltaksplan oppdatert.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		6 817 776	6 818 000	6 431 928	7 158 900
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		192 987	186 000	193 665	200 000
Inntekt kabel-TV		673 920	674 000	622 080	686 900
Andre leieinntekter		37 303	38 000	35 849	40 000
Vaskeriinntekter		2 022	3 000	2 960	1 500
Sum inntekter		7 724 008	7 719 000	7 286 482	8 087 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	332 984	301 200	293 346	320 000
Styrehonorar	2	152 375	153 700	145 000	163 000
Avskrivninger	10	98 949	97 000	102 680	97 000
Energi, strøm, olje, gass		434 634	650 000	516 056	550 000
Eiendomsskatt		304 080	269 300	269 304	305 000
Inventar		28 219	20 000	11 359	10 000
Vedlikehold	4	501 916	330 000	252 037	500 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		31 429	26 000	36 715	40 000
Vaktmestertjenester		6 122	0	0	0
Periodisk vedlikehold	5	320 212	375 000	6 033 170	100 000
Revisjonshonorar	3	14 633	15 600	14 384	16 000
Forretningsførerhonorar		316 344	316 400	298 440	329 100
Andre tjenester		10 141	10 000	2 484	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		19 872	10 000	10 218	10 000
TV bredbånd		665 027	700 000	641 262	714 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		22 469	23 000	22 469	23 000
Forsikring		252 355	257 700	219 062	278 000
Kurs		12 380	20 000	6 790	20 000
Kommunale avgifter	6	1 419 173	1 620 000	1 269 871	1 490 000
Bankgebyrer		5 987	7 500	7 184	8 000
Andre kostnader	7	14 127	15 000	23 214	15 000
Sum driftskostnader		4 963 429	5 217 400	10 175 045	4 998 100
Driftsresultat		2 760 580	2 501 600	-2 888 563	3 089 200
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		22 385	0	20 067	0
Renteinntekter		192 160	6 900	203 491	126 000
Rentekostnad		2 783 267	2 950 000	2 232 975	2 861 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 568 722	-2 943 100	-2 009 417	-2 735 000
Årsresultat		191 858	-441 500	-4 897 979	354 200
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		191 858	0	-4 897 979	0
Sum disponering		191 858	0	-4 897 979	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	815 481	815 481
Bygninger	9	22 581 900	22 581 900
Miljøstasjon	9	338 378	338 378
Garasjer	9	1 457 709	1 457 709
Ladestasjon	10	547 398	646 347
Sum varige driftsmidler		25 740 866	25 839 816
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	728 065	790 575
Sum finansielle anleggsmidler		728 065	790 575
Sum anleggsmidler		26 468 931	26 630 391
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 901	63 468
Kundefordringer		16 548	18 812
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		341 557	0
Sum fordringer		409 007	82 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	13	9 247	8 701
Innestående på driftskonto		3 829 721	5 354 733
Sum bankinnskudd og kontanter		3 838 968	5 363 434
Sum omløpsmidler		4 247 974	5 445 713
SUM EIENDELER		30 716 906	32 076 104

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-23 097 948	-23 289 806
Sum opptjent egenkapital		-23 097 948	-23 289 806
Sum egenkapital		-23 087 148	-23 279 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	51 238 763	52 211 424
Borettsinnskudd	15	2 484 600	2 484 600
Sum langsiktig gjeld		53 723 363	54 696 024
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 467	8 324
Gjeld til forretningsfører		0	-1 200
Leverandørgjeld		13 508	612 624
Skyldig off. myndigheter		18 932	17 633
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		24 785	21 706
Sum kortsiktig gjeld		80 691	659 086
Sum gjeld		53 804 054	55 355 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 716 906	32 076 104
Pantestillelser		24 855 090	24 855 090

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 786 627	4 336 949
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	191 858	-4 897 979
Tilbakeført avskrivninger	98 949	102 680
Påkostninger	0	-23 100
Opptak lån	0	6 000 000
Avdrag lån	-910 151	-731 922
B. Årets endringer disponible midler	-619 343	449 678
C. Disponible midler UB	4 167 283	4 786 627
Omløpsmidler	4 247 974	5 445 713
Kortsiktig gjeld	80 691	659 086
Disponible midler	4 167 283	4 786 627

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	242 988	212 803
Julegratiale vaktmester	4 500	4 000
Opptjente feriepenger	24 844	24 603
Arbeidsgiveravgift	59 853	51 178
Yrkesskadeforsikring	799	762
Sum	332 984	293 346

Borettslag har 1 ansatt som utgjør 0,45 årsverk. Vikar i sommerferien.

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn vaktmester, vikar, julegratiale og styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	152 375	145 000
Sum	152 375	145 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	14 633	14 384
Sum	14 633	14 384

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	4 095	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	290 456	252 037
Gressklipping, snømåking og annet utvend vedl hold	142 934	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	64 432	0
Sum	501 916	252 037

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	320 212	6 033 170
Sum	320 212	6 033 170

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:

Fasadevask kr 108 750

Vinduer kr 184 834

Toalettrom kr 26 628

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

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

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Arbeidsklær og verneutstyr	0	4 999
Bilgodtgjørelse	918	0
Kostnader/servering vedr styrearbeid	3 340	4 069
Generalforsamling og møter	4 990	12 548
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	4 879	867
Annen kostnad, fradragsberettiget	0	731
Sum	14 127	23 214

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	815 482
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	815 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	815 482
Anskaffelsesår :	1975
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Utvidet balkong	Garasjer 14 stk	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 651 900	9 930 000	1 457 709	338 378
Anskaffelsesår :	1975	2005	2014	2015
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Røykvaslere	Platting og hagemøbler	Ladestasjon p-plass	Ladestasjon i garasjer 14 stk	Ladestasjon p-kjeller	Ladestasjon opplegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 730	70 749	147 000	131 759	312 500	94 169
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 730	70 749	108 719	50 508	104 166	38 256
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	38 281	81 251	208 334	55 913
Årets avskrivninger :	0	0	18 375	13 176	31 250	11 771
Anskaffelsesår :	2007	2018	2017	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	8	10	10	8

	Ladere Easee Charge	Lader Easee Charge	Ladestasjoner	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 375	18 188	146 700	23 100
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 375	18 188	146 700	23 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 640	6 820	36 675	3 609
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 735	11 368	110 025	19 491
Årets avskrivninger :	4 547	2 273	14 670	2 887
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8	10	8

Note 11 - Langsiktige fordringer

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån.

Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år.

I bri's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost.

Lånets renteinntekter vil fremkomme under finansinntekter.

Note 12 - 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 13 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	9 247	8 701
Sum	9 247	8 701

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans vinduer markiser
Lånenummer:	16367132918
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	51 912 532
Lånesaldo 01.01:	51 420 849
Avdrag i perioden:	910 151
Lånesaldo 31.12:	50 510 698

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Garasjelån	Saldo 1.1.24	790 575	Avdag 2024	62 510	Saldo 31.12.	728 065
------------	--------------	---------	------------	--------	--------------	---------

Borettslaget har innfridd lagets garasjelån.

Dette blir nedbetalt som et internt lån, med samme nedbetalingstid og til en gitt rente hvert år.

I bri's regnskap vil dette bli synlig som en langsiktig fordring mot en langsiktig gjeldspost.

Lånets renteinntekter vil fremkomme under finansinntekter.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 484 600	2 484 600
Sum	2 484 600	2 484 600

Resultat og balanse med noter for Karrestad II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karrestad II borettslag

Styreleder	Ronny Torgalsbøen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Therese Østensvig (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Monica Løwengreen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Synne Charlotte Aunaas (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karrestad II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karrestad II Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EKOTQ-06KYS-GL43F-HZB0B-SVFBE-56H8A

Retningslinjer for installering av varmepumpe i Karrestad II Borettslag

Vedtatt på generalforsamling, sist endret 24.10.24

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

1. Montering skal i sin helhet utføres av montør fra autorisert firma med F-gass sertifisering for montering og vedlikehold av varmepumper. Det elektriske opplegget som følger av monteringen utføres av autorisert firma.
2. Det tegnes serviceavtale med sertifisert firma for fremtidig nødvendig ettersyn, vedlikehold og eventuelt fjerning av varmepumpe. Dette kan bli aktuelt hvis ny andelseier IKKE ønsker å overta varmepumpen og dens ansvar.
3. Utedelen skal monteres på åpen balkong og slik at det ikke blir vibrasjon og ulyder i vegg og tilstøtende rom/leiligheter. Gummibraketter og/eller eget fundament må vurderes. Det skal tas hensyn til at evn kledning, isolasjon og gulv/balkong ikke skades. Dersom varmepumpen skal installeres på balkonggulv skal ikke denne skrus/forankres fast i gulvet/flisene men settes på gummiføtter og egnet stativ.
4. Tillegg for Vidars vei 5-13: Mal for perforering av rekkverksplater skal benyttes og skal lånes av styret. Utedelen skal plasseres bak denne perforerte platen på åpen balkong. Brukes ikke malen, kan styret forlange fjerning av varmepumpen og at balkongen tilbakestilles til opprinnelig stand. Andelseieren må selv skaffe til veie å bekoste ny lik plate, hvis den blir ødelagt/skadet ved montering eller demontering av varmepumpe.
5. Tillegg for Vidars vei 11 og 13 underetasje: Varmepumpen monteres på vegg eller bakke. Utedelen skal plasseres minst 50 cm over bakkenivå. Utedelen skal kles inn og males i husets farger.
6. Søknad fra leiligheter uten åpen balkong: Styret vil måtte vurdere å legge frem søknader for Generalforsamlingen.
7. Varmepumpen skal tilfredsstille de krav som stilles til støy i Byggeforskriften. Støynivå-kravet er differensiert over døgnet og derfor er det nattkravet som gjøres gjeldende. Dvs max lydtrykk på 35 dBA utenfor fasaden / soverom til naboileiligheter.
8. Eventuelle rør på yttervegg legges i rørkanaler som males i husets farge. Monteres overbygg på utedelen skal dette males i husets farge.
9. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
10. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
11. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl og skader i vegg.
12. Alle kostnader til innkjøp, montering, vedlikehold, reparasjoner og korrekt fjerning bæres av andelseier. Borettslaget skal i alle henseender være uten økonomisk ansvar for varmepumper.

13. Borettslagets styre kan pålegge fjerning av varmepumpe hvis retningslinjer og avtale brytes og andelseier må koste fjerningen samt rep av event skader på hus og grunn.
14. Ved eierskifte er selger ansvarlig for å informere ny andelseier om skjemaet "**Bekreftelse på overtakelse av ansvar for installert varmepumpe ved eierskifte**"
15. Opplysninger som skal vedlegges søknaden:
- A. Varmepumpens spesifikasjoner, leverandør og avtale med firmaer som utfører jobben.
 - B. Beregnet utvendig lydnivå iht. punkt 4.
 - C. Skisse av hus/tomt påtegnet forslag til montering av utedel med tilhørende rør og kabler.

Andelseiers underskrift: Dato:

Utarbeidet med henvisning til vedtektene pkt 5-4, forandringer i boligen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karrestad II borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 -
Møtelokale i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 34

Antall stemmeberettigede: 29

Antall fullmakter: 5

Totale antall stemmer: 34

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Ronny Torgalsbøen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Cato Ahlsrød

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til fordeling i styret kr: 163 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Misstillit til styreleder

Fra andelseier Gisle Gamst har det kommet inn følgende:

"Ta opp problemet med en enerådende leder av styret i karrestad. Leder har tvunget nestleder å gå av pga. At leder aldri var fornøyd med nestleder sin jobb. Leder må selv bet. For bruk av ADV mot nestleder. Noe som var totalt unødvendig. Nestleder ønsker å fremlegg bevis på at leder lovet å avslutte saken ang. Lading av bil som ikke ble flyttet. Leder må gå av".

Vedtak:

Styret kjenner seg ikke igjen i fremstilling av saken.

Dersom generalforsamlingen støtter forslaget om at styreleder må gå av, velger hele styret å trekke seg.

Det stemmes over om leder må gå av.

NEDSTEMT: 7 stemmer JA, 26 stemmer NEI, 1 stemme BLANK

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Ronny Torgalsbøen gjenstår

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Synne Aunaas og Therese Østensvig gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Monica Løwengreen

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Anna Kathrine Rød og Linda Holterhuset.

6.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

7. Overgang til fibernett for tv/internett sommer/høst 2025

Borettslaget kommer til å legge inn nytt fibernett for tv og internett i løpet av sommeren/høsten pga. ustabil internett hos en del beboerne.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å legge inn fiber fra Telenor. Styret ser fordelene i og fortsette hos Telenor og ser for seg en enklere overgang for beboerne da beboere allerede er kjent med å bruke tv/internett fra Telenor.

Vedtak:

Styret innstilling er å legge inn fibernett fra Telenor.

Enstemmig vedtatt

Møte hevet: 19.50

Møteleder: Ronny Torgalsbøen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Cato Ahlsrød (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/132, Vidars vei 7, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

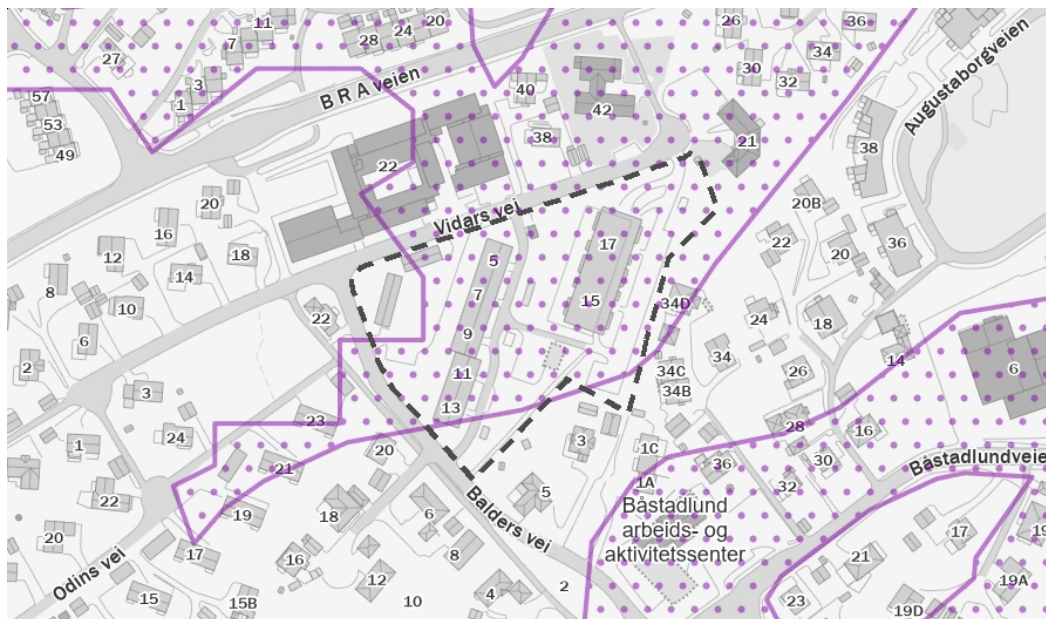
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	129.8 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 12.05.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

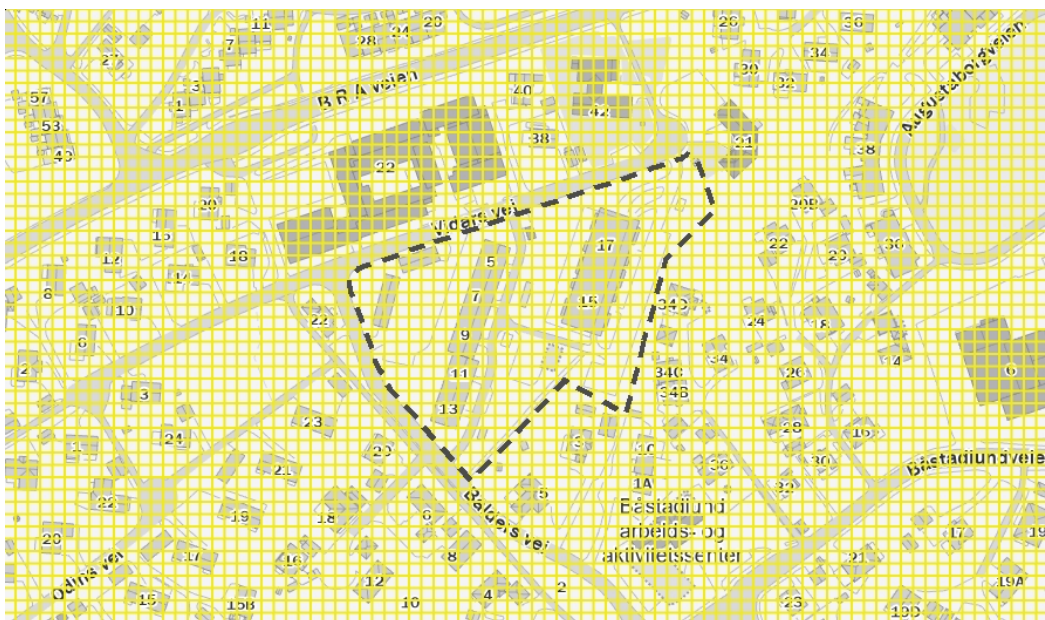
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.05.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vidars vei 7, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	14 134 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_1	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
	Delareal	14 134 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-514		
Navn	Karrestad		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.08.1972		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/144/G-514.pdf		
Delarealer	Delareal	13 942 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Delareal	64 m ²	
	Formål	Kjørevei	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

- § 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for frittliggende bebyggelse

- § 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil 1½ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

- § 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

- a) Blokkbebyggelse skal oppføres i inntil 4 etg. Det tillates oppført en blokk på inntil 12 etg. på det område som er vist på kartet. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. Bygningene blir å plassere etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) Det skal opparbeides minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- c) Gjerdenes høyde, utførelse og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I området for blokker og rekkehus skal det være fellesantennener for radio og TV. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 4 Område for industri

- a) I området tillates kun mindre industri som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører fare eller ulempe for beboerne i strøket.
- b) I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- c) Gjerders plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere anvisninger.

§ 5 Fellesbestemmelser.

- a) Situasjonsplan som også viser garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen når særlige grunner tilsier det.

Stadfestet den 52. 1973

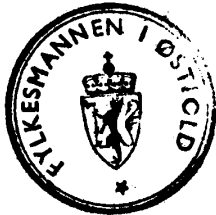
MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV KARRESTAD, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal romme aldershjem med boliger og tilhørende servicefunksjoner, og tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- § 3. Utnyttelsesgraden for området må ikke overstige 0,27.
- § 4. Bebyggelsen, avkjørsler, parkeringsplasser, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke generende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

17. juni 1977.
E. Høfaldh





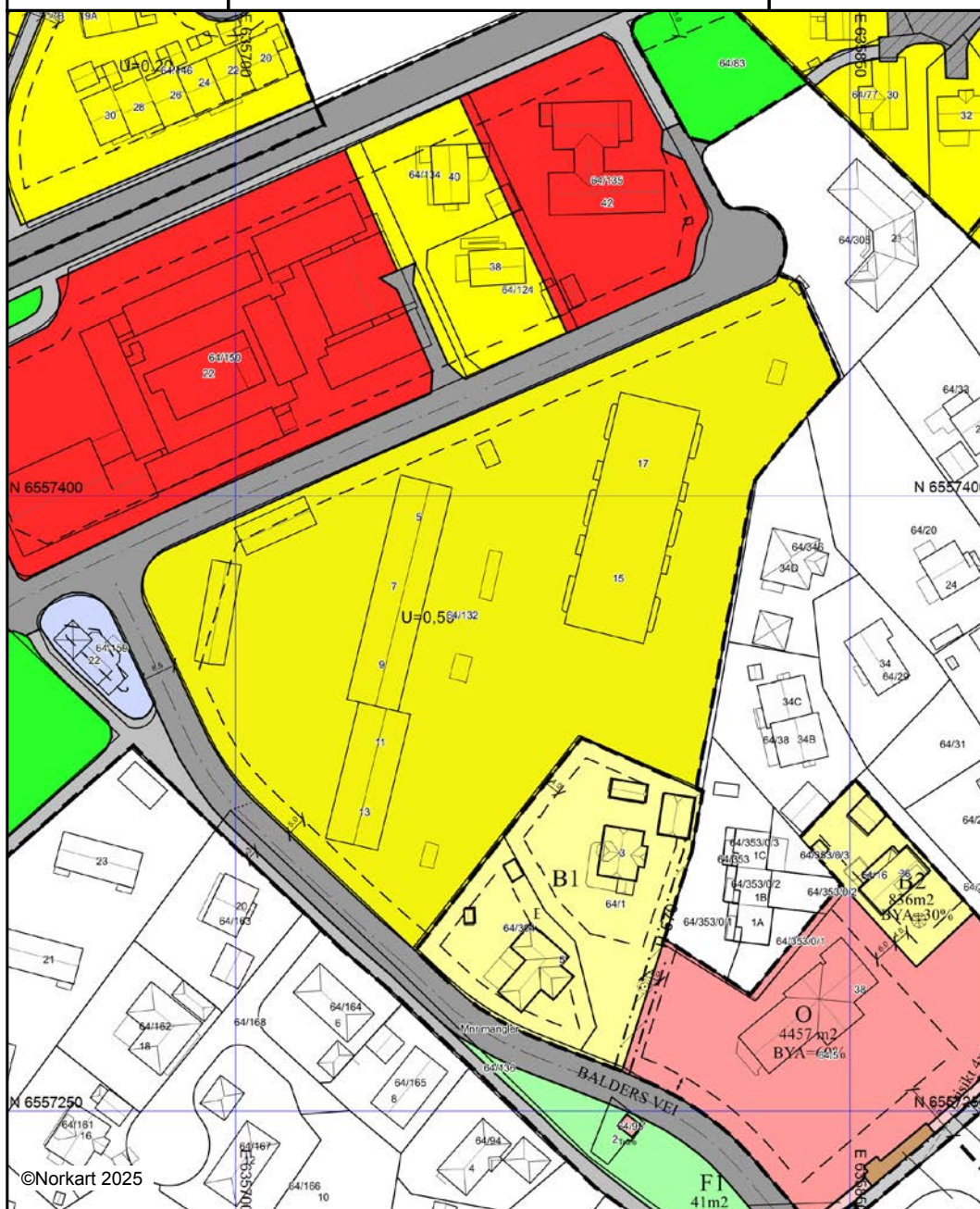
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/132
Adresse: Vidars vei 7
Utskriftsdato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angittthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Kollektivholdeplass
-  Sikringsone - Friskt
-  Angittthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  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

Nabolagsprofil

Vidars vei 7 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Båstadlund skole 4 min 🚶
Linje 34 0.3 km

🚆 Halden stasjon 7 min 🚗
Linje RE20 2.9 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 8 min 🚶
254 elever, 13 klasser 0.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 13 min 🚶
389 elever, 18 klasser 1.1 km

Os skole (1-7 kl.) 20 min 🚶
252 elever, 15 klasser 1.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 🚶
396 elever, 16 klasser 0.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min 🚶
338 elever, 15 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 2.2 km

Halden vgs - avd. Risum 9 min 🚗
400 elever 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Søsterveien Omsorgsboliger Halden 8 min 🚶

🚗 Elisenberg Elektro 8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

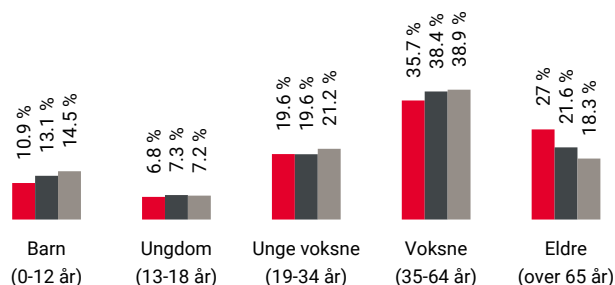
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 2 min 🚶
45 barn 0.2 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 9 min 🚶
51 barn 0.8 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 12 min 🚶
74 barn 1 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien 7 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.6 km

Coop Prix Braveien 10 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



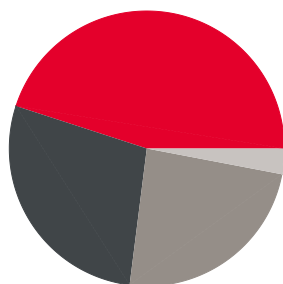
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

⚽	Strupe ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, tennis	0.7 km	
⚽	Låby skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	9 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	21 min	🚶

Boligmasse



45% enebolig
28% rekkehus
24% blokk
3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

5 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Båstadlund/Brødløs
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Vidars vei 7
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre