



aktiv.



Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN

**Praktisk 2-roms leilighet - 8.etg
med flott utsikt - bad fra 2020 -
varmtvann og varme inkl. i
felleskost. - sentralt**



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 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 785 050,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 476 400,-
Felleskostn.: Kr 8 632,-
Selger: Arne Johan Hovelsrød

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 60/74 kvm
Tomtstr.: 5129 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 127
Andelsnr.: 64
Oppdragsnr.: 1101250088

Praktisk 2-roms leilighet - 8.etg med flott utsikt - bad fra 2020

En praktisk 2-roms leilighet beliggende i 8. etasje i Solbakken borettslag. Leiligheten inneholder gang, soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda. Herfra har du flott utsikt som gir en ekstra dimensjon til romfølelsen og gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Leiligheten ligger i et attraktivt område i Halden. Eiendommen er sentralt plassert med kort avstand til både byens sentrum og naturskjønne omgivelser. Her finner du alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde, et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område i Halden.

Merk deg:

- Varmt vann og fyring inkludert i felleskosntader.
- Nytt bad fra 2020.
- Heis i bygget.
- Pent opparbeidet uteområdetr og el-billading i BRL.

Velkommen til Major Forbus gate 27!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 2 m² 2 boder i kjeller.

BRA-b: 12 m² Innglasset veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Takhøyde leilighet: 2,23-2,44 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5129 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt for borettslaget. Her er det asfaltert p-plass og trappefri adkomst til fellesinngang og heis nede. Forøvrig består tomten av store plenområder, busker og trær.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt område i Halden. Eiendommen er sentralt plassert med kort avstand til både byens sentrum og naturskjønne omgivelser. Her finner du alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde, inkludert butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. For de som er glad i friluftsliv, er det flotte turmuligheter i nærheten, med både Rødsfjellet og Rød herregård. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med

bussholdeplasser i nærheten som gir enkel tilgang til resten av byen og omegn. For de som pendler, er det kort vei til både togstasjon og hovedveier, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra jobb.

Major Forbus gate 27 er et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område i Halden.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse som eneboliger, flermannsboliger og blokker med leiligheter. I området er det også barnehage, matbutikker og næring, samt grøntområder.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns eierskifterapport:

Fundamenter, bærende vegger og dekker i betong- og stålkonstruksjoner. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vegger mellom ganger/trapp ganger murt i lettklinkerblokker. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1993. Balkongdør med 3-lags glass av samme alder. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvbare felt med enkle glass over balkongrekkverk. Flat takkonstruksjon, antatt med sveiset belegg. Etasjeblokk med felles inngang og trappeoppgang samt heis. Leiligheten ligger i 8.etasje.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.09.2006.

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

Se vedlagte eierskifterapport datert 15.05.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradert bad og rørstammer i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: KF Entreprenør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se pkt. om våtrom.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjevheter i gulv, naturlig med tanke på byggeår.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilgjengelig for andelseiere på borettslagets eiendom.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradert garasje i regi av borettslaget i 2022.

Arbeid utført av: Karlshus garasjer.

Tilleggs kommentar:

Eiendommen ble i 2025 overført til meg fra min mor, som har bodd i boligen siden 2002.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 8 etasje med flott utsikt fra verandaen.

Leiligheten inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda.

I tillegg kommer boder (tilsammen 2 kvm).

Standard

En praktisk leilighet beliggende i 8. etasje med adkomst via heis. . Leiligheten har en god planløsning og nytt bad i 2020.

Gang:

Trivelig gang med plass til å henge fra seg yttertøy.

Kjøkken:

Kjøkken har eldre hvit innredning med slette og profilerte fronter. Benkeplate i laminat og stål. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer (komfyr, kjøl/fryseskap) kan medfølge salget uten noen form for garanti, utenover eventuelt gjenværende leverandørgaranti. Plass til et lite spiebord ved vindu på kjøkken.

Stue:

Stue og spisestue ligger i en åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasert veranda – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder, uansett vær. Herfra har du flott utsikt som gir en ekstra dimensjon til romfølelsen og gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen. Stuen har laminat på gulv, tapet på vegg og malt slett hvit himling.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020 og fremstår som moderne og funksjonelt. Rommet har grå gulvfliser med behagelig gulvvarme, hvite veggfliser og slett hvitt tak med innfelte spotter som gir godt lys. Hvit baderomsinnredningen med heldekkende servant, skuffer for oppbevaring og speilskap med integrert belysning. Det vegghengte toalettet gir et stilrent uttrykk og forenkler renholdet. Dusjsonen er utstyrt med innfellbare glassvegger som gir fleksibilitet og god plassutnyttelse. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom. Soverommet har en god størrelse og gir rikelig med plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet er utstyrt med integrerte garderobeskap som gir praktisk og ryddig oppbevaring. I tillegg er det en garderobeløsning rundt sengeplassen, som både utnytter plassen effektivt.

Tekniske installasjoner:

Røykvarsler montert.

Brannslukningsapparat plassert i gang.

Alternativ rømningsvei via veranda.

Innvendig vann og avløpsrør fra 2020.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast- og kobberør.

Sentral forsyning av vann i blokken.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk med avreksventil på bad og kjøkken.

Automatsikringer av nyere dato, plasser på el-tavle i feles gang. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: tapet og fliser.
Himling: Slett hvitmalt.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert xx.05.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 02.05.25

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:

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022/2023: Nye garasjer ble bygget.

2022: Sjøppelcontainere gravd ned.

2022: El-billadere montert.

2020/2021: Oppgradering av rør og bad.

Tidligere gått fra fyringsolje til jordvarme.

Heis ble fornyet i 2017.

Utbygging av innglassing av verander i 2014.

Annet:

- Maling av garasjene.
- Fuglesikring på taket.
- Byttet to gamle garasjeporter, så vi har samme garasjeåpnersystem.
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser.

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.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563409

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels aktsomhet.

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

Diverse

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

Kr 19 145,- 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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Felles oppvarming inkludert i felleskostnader i radiatorer.

I tillegg er det varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Formuesverdi primær

Kr 488 310

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 953 238

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

Renter og avdrag på fellesgjeld, varmtvann, oppvarming, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, trappevask mm.

Felleskostnader: kr 3 097,-

Renter: kr 3 705,-

Avdrag: kr 552,-

Kabel-tv: kr 500,-

Brenselkostnader: kr 616,-

Varmt vann: kr 162,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 632

Andel Fellesgjeld

Kr 785 050

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2025

Andel fellesformue

Kr 19 145

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

948542609

Andelsnummer

64

Om borettslaget

Borettslaget ligger i Halden sentrum, med gangavstand til matbutikk og byens handlegate, kjøpesentre og kafeér. Gode bussforbindelser i nærområdet.

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 boligblokker, en høyblokk og en lavblokk med totalt 82 leiligheter.

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

Styreleder: Kåre Thorvaldsen, tlf. 90096971

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128223779, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 05.05.2025: 14 214 305,-

Andel av saldo: 208 866,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16363114575, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 05.05.2025: 41 685 827,-

Andel av saldo: 533 156,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16365826866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 05.05.2025: 3 364 319,-

Andel av saldo: 43 029,-

Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og trivselsregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Ihht. borettslagets vedtekter og husordensregler er husdyr ikke tillat, men kan godkjennes av styret etter begrunnet skriftlig søknad. Dyr må ikke anskaffes for godkjenning foreligger.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 127 i Halden kommune. Andelsnr. 64 i Solbakken
Borettslag med orgnr. 948542609

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 03.04.2014.

Det er gitt ferdigattest for utskifting av eksisterende heis datert 29.2016.

Det er gitt for etablering av nedgravde avfallscontainere datert 18.08.2022.

Det er gitt for omlegging av utvendig VA-anlegg for boligblokk - nye ledninger for vann, overvann og spillvann alt på egen eiendom datert 23.05.2013.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for 2 av 4 garasjeseksjoner datert 14.12.2022.

Det er gitt ferdigattest for nybygg i mur og betong datert 6/2-70.

Det er gitt ferdigattest for utkobling av septiktank datert 3. oktober 2000.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Planløsning og bruk av rom iinkcludert innglasset balkong samsvarer med tegninger tilsendt fra byggesaksarkivet.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan, formål: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Deler av eiendommen omfattes av formål: offentlig eller privat tjenesteyting og veg.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplaner:

G-264 - områdene Wærns gt, og Mette mengs gt. Delarealer: høyspenningsanlegg, kjørevei, blokk, boliger og offentlig bebyggelse.

G-224 Regulering av Busterudgata, Karl Johans gate, Kristian August gt. Delarealer: Gangvei, kjørevei.

G-558 Solbakkeparken barnehage. Delarealer: Offentlig bygg - barnehage og parkeringsplass.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

785 050 (Andel av fellesgjeld)

2 475 050 (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)

2 476 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 484 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 487 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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 2,5% 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 42 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 453,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.07.2025



Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 boligblokker, en høyblokk og en lavblokk med totalt 82 leiligheter.



Borettslaget ligger i Halden sentrum, med gangavstand til matbutikk og byens handlegate, kjøpesentre og kafeér. Gode bussforbindelser i nærområdet.



3 Ute06



Flott utsikt fra verandaen.



På den innglassede verandaen har du flott utsikt som gir en ekstra dimensjon til romfølelsen og gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.



Leiligheten er beliggende i 8 etasje med flott utsikt fra verandaen.



Trivelig gang med plass til å henge fra seg yttertøy.



Stuen har laminat på gulv, tapet på vegg og malt slett hvit himling.



Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset veranda – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommervelder, uansett vær.



Stue og spisestue ligger i en åpen løsning.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



God plass til spisestue med tilhørende møbler.



Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020. Rommet har grå gulvfliser med gulvvarme, hvite veggfliser og slett hvitt tak med innfelte spotter. Hvit baderomsinnredningen med heldekkende servant, skufferog speilskap.



Dusjsonen er utstyrt med innfellbare glassvegger som gir fleksibilitet og god plassutnyttelse.



Plass til et lite spisebord ved vindu på kjøkken.



Kjøkken har eldre hvit innredning med slette og profilerte fronter. Benkeplate i laminat og stål. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer (komfyr, kjøl/frysenskap).



Leiligheten har ett soverom. Soverommet har en god størrelse og gir rikelig med plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Garderobeløsning rundt sengeplassen, som både utnytter plassen effektivt.



Rommet er utstyrt med integrerte garderobeskap som gir praktisk og ryddig oppbevaring.

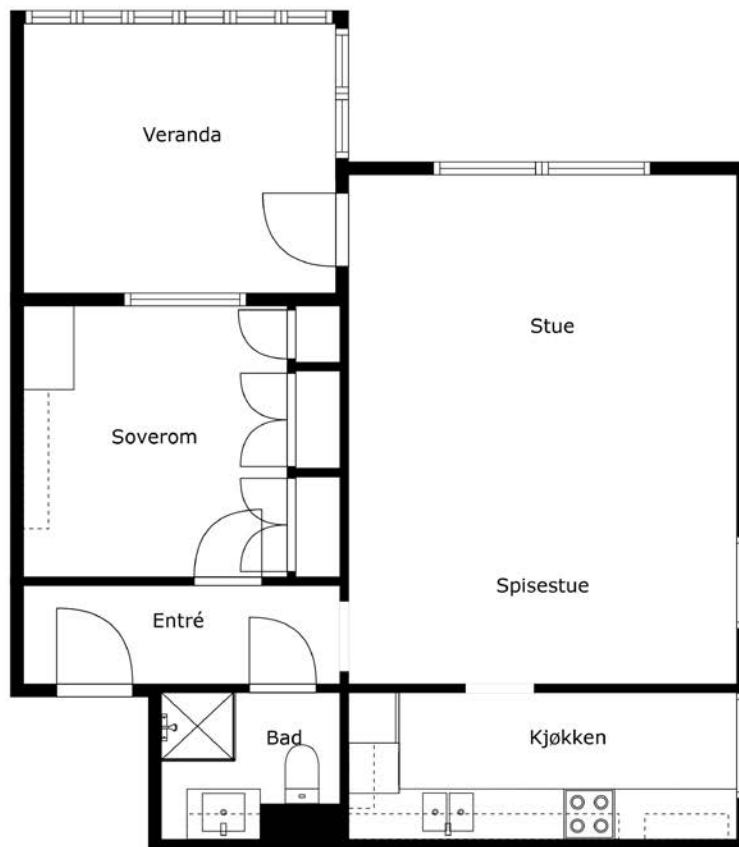


FOTO
etetera

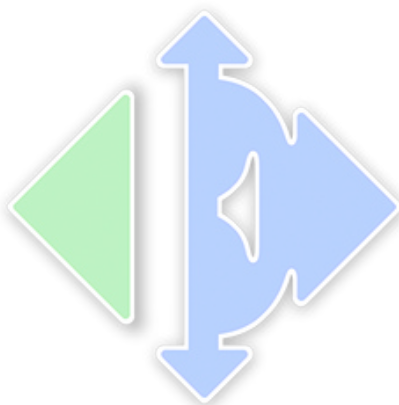
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
Major Forbus gate 27
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 20/05/2025

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


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 127
Hjemmelshaver:	Arne Johan Hovelsrød
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	64
Byggeår:	1970
Tomt:	Felles 5129 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arne Johan Hovelsrød
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt delt i nivåer avgrenset med støttemurer. Asfaltert innkjørsel, parkering og gangveier. Plenarealer rundt eiendommen med noe variert beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter, bærende vegger og dekker i betong- og stålkonstruksjoner. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vegger mellom ganger/trapp ganger murt i lettklinkerblokker. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen, merket med årstall 1993. Balkongdør med 3-lags glass av samme alder. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvbare felt med enkle glass over balkongrekkverk. Flat takkonstruksjon, antatt med sveiset beleg. Etasjeblokk med felles inngang og trappeoppgang samt heis. Leiligheten ligger i 8.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten har bad som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. For øvrig eldre overflater og innredninger som kan planlegges fornyet.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren varme i radiatorer
- Varmekabler på badet.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert i entré.
- Det er alternativ rømningsvei via balkong.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, belegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Undertegnede har ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra byggesaksdokumenter og tidligere oppdrag i samme bygning:

2014:

-Utvidelse og innglassing av balkonger. Utført i regi av BRL.

2020:

-Rehabilitering av badet og utskifting av vann- og avløpsrør i leiligheten. Utført i regi av BRL.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 8.etg	60		12		60	12
Boder i kjeller		2				2
SUM BYGNING	60	2	12		60	14
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 8.ETASJE: entré, soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e:

U.ETASJE: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,44 meter.

BRA-e:

-Aralet er fordelt på to boder i kjeller som til sammen utgjør ca. 2m²

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

Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Aktiv Eiendomsmegling Halden v/ Linda Torp Skogli

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

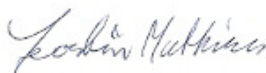
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

20/05/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

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

INNREDNING/UTSTYR:

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

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne som ligger nære døren.

- Fliser og fuger fremstår hovedsakelig uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger ca. 15mm lavere enn gulv ved dør og gulv for øvrig har fallforhold på minst 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og list.

Merknader:

- En flis ved sluket har én mindre avskalling.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Tilstøtende vegger er av mur/ytong og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke.

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

- Innredning med slette og profilerte fronter
- Benk i stål og laminat benkeplate. Fliser på del av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning har skjevheter og noen avskallinger som kommer av normal alders- og bruksslitasje.
- Gulvbelegg er punktvis løst fra undergulv og det er merkbare ujevnheter i gulvet.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da røranlegg ble rehabilitert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges hurtig og kan føre til større vannskader.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Hovedsakelig eldre innredninger og overflater i rommen. Fremstår funksjonelt, men med aldersslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.

Merknader:

- Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- Stedvis er tapet løs fra vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Stedvis sprekker og ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

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

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1993. Balkongdør med 3-lags glass av samme alder. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvbare felt med enkle glass over balkongrekkverk.

Merknader:

- Enkelte vinduer tar karmer/beslag ved åpning/lukking og balkongdør subber i terskel. Behov for justering.
- Det er stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming og her kan det være risiko for vanninntrenging.
- Avflassing og oppsprekking på karmer vil føre til råtne over tid da motstandsdyktighet mot vann reduseres. Stedvis er det påbegynt råtne nederst på karmer.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

INNGLASSET BALKONG 12 m²:

Utgang fra stue til innglasset balkong med flislagt gulv og skyvbare glassfelt over rekkverk.

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

Merknader:

- Det registreres bom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast- og kobberør.

- Stoppekraner er plassert fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
- Veggtoalett har synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne.
- Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller andre problemer med radiatorer, vannrør og reguleringsventiler for vannbåren varme.

Merknader:

- Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsysterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
- Alder på deler av vannrør for vannbåren varme gir økt risiko for lekkasjer da tetthet svekkes med alder. Enkelte av rørene er også mangelfullt festet og bevegelser i rørene kan svekker sammenkoblinger og føre til lekkasjer over tid.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent årstall.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler vinduskarmer. Sentralt mekanisk avtrekk med avtrekksventil fra bad og kjøkken.

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

Merknader:

- Vindu mot soverommet ligger mot innglasset balkong og åpning av glass i balkongen vi tidvis være nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling i soverommet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1970
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Automatsikringer av nyere dato, plassert på el-tavle i felles gang. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Div. Utført av Elisenberg Elektro AS. Ikke datert, men lastet opp i boligmappa.no den 09.11.2020

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

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

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.09.2006

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

-Det er ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklete undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Vær oppmerksom på:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruk av rom inkludert innglasset balkong samsvarer med tegninger som er tilsendt for byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig VA-anlegg for boligblokk –nye ledninger for vann, overvann og spillvann,

alt på egen eiendom. Datert 23.05.2013.

-Det foreligger ferdigattest for nybygg i mur og betong. Datert 06.02.1970.

-Det foreligger ferdigattest for utkobling av septiktank. Datert 03.10.2000.

-Det foreligger ferdigattest for utskifting av eksisterende heis. Datert 29.11.2016

-Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger. Datert 03.04.2014.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning har skjevheter og noen avskallinger som kommer av normal alders- og bruksslitasje.

-Gulvbelegg er punktvis løst fra undergulv og det er merkbare ujevnheter i gulvet.

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da røranlegg ble rehabilitert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges hurtig og kan føre til større vannskader.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3.1 Andre rom

-Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.

-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.

-Stedvis er tapet løs fra vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Stedvis sprekker og ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer tar karmen/beslag ved åpning/lukking og balkongdør subber i terskel. Behov for justering.

-Det er stedvis utett mellom karmen og utvendig omramming og her kan det være risiko for vanninntrengning.

- Avflassing og oppsprekking på karmen vil føre til råte over tid da motstandsdyktighet mot vann reduseres. Stedvis er det påbegynt råte nederst på karmen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det registreres bom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettstøtten er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

-Alder på deler av vannrør for vannbåren varme gir økt risiko for lekkasjer da tetthet svekkes med alder. Enkelte av rørene er også mangelfullt festet og bevegelser i rørene kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250088	
Selger 1 navn	
Arne Johan Hovelsrød	
Gateadresse	
Major Forbus gate 27	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Foriskring ASA
Polise/avtalnr.	81563409

Document reference: 1101250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert bad og rørstammer i regi av borettslaget i

Arbeid utført av

KF Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se pkt. om våtrom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevheter i gulv, naturlig med tanke på byggeår.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilgjengelig for andelseiere på borettslagets eiendom.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250088

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert garasjer i regi av borettslaget i 2022.
Arbeid utført av	Karlshus garasjer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250088

Tilleggs kommentar

Eiendommen ble i 2025 overført til meg fra min mor, som har bodd i boligen siden 2002.

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: 1101250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Hovelsrød	38773759ca31182d8b4648 8e2a2ec1e8cafaea38	02.05.2025 08:33:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

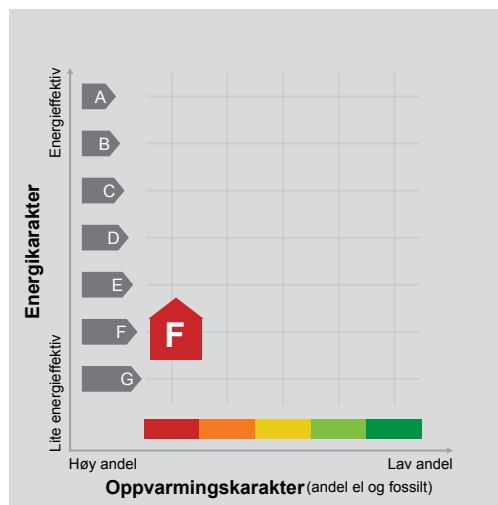
Document reference: 1101250088

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

ENERGIATTEST



Adresse	Major Forbus gate 27
Postnummer	1776
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145046343
Bruksenhetsnummer	H0806
Merkenummer	Energiattest-2025-123672
Dato	21.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

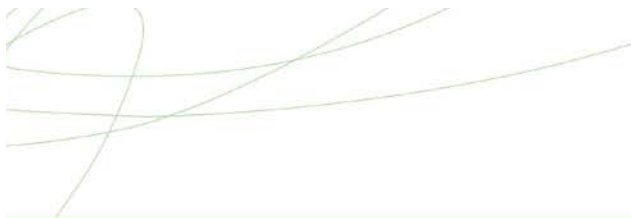
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelignende. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelignende vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter

for Solbakken borettslag org nr 948 542 609 tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 27.mai 1986, sist endret 21.3.24
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solbakken 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) Leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 kan kun eies av personer som utpekes av Halden kommune. De som tildeles rett til andel av Halden kommune skal være vanskeligstilte personer som har problemer med å skaffe seg bolig på egenhånd.
- (5) Halden kommune må før tildeling finner sted ha innhentet godkjenning hos borettslaget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen eller tilsvarende med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt - år 1970. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på 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.

Ved salg av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. kun dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett, og 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. Borett 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 eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.

Garasjene tildeles etter ansiennitet. Garasjene følger ikke leilighetene.

Garasjene er kun til bruk for personer med borett i Solbakken Borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.

Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

For langblokka gjelder vedlikeholdsplikten balkonggulv, innsiden av rekkverk samt markise.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Etter generalforsamlingens vedtak er det ikke ønskelig med dyrehold i borettslaget. Ethvert dyrehold krever styrets godskjenning etter spesiell søknad.

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.

I borettslagets ansvar for utskifting regnes også alle balkongdører både på høy og lav blokk, glassvegger på balkong samt fasadevegg og vindu som er plassert inne på balkongene.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse 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 lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

TRIVSELSREGLER FOR SOLBAKKEN BORETTSLAG

Trivselsreglene ble sist vedtatt på generalforsamling 01.04.25.

Hver enkelt andelseier, beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i trivselsreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Reglene inneholder ikke bare plikter, de er ment å sikre beboerne i Solbakken borettslag orden, ro, trivsel og hygge i hjemmet.

Alminnelige regler.

Av sikkerhetsmessige grunner må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, gjelder også fuglenek og lignende da dette trekker rotter og mus.

Balkongrekkverk og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Det må søkes styret om godkjenning før, markiser, skilter, blomsterkasser eller lignende settes opp. Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Hvis utgangsdøren settes opp, da må du påse at den blir lukket igjen. Vær varsom med å slippe inn personer som du ikke kjenner.

Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri stearinlys eller åpen flamme i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset når lokalene forlates.

Nøkler

Hvis man mister postkassenøkkel eller leilighetsnøkkel må hver enkelt betale dette selv. Styret har ingen universalnøkler verken til postkasser eller leiligheter.

Regler og ro i leiligheten.

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00.

Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreen og trapperom lukkes uten støy.

Vedlikehold som kan sjenerer andre beboere, slik som snekring, boring, banking etc. er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 20.00 hverdager, samt på søndager og helligdager.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 samt på søndager og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra andelseier i leilighetene over, under, på siden og av styret.

Det er forbud mot dyrehold.

Husdyr er ikke tillatt, men kan godkjennes av styret etter begrunnet skriftlig søknad. Dyr må ikke anskaffes før godkjenning foreligger.

Trappeganger og korridorer

Korridorer og rømningsveier må holdes frie for alle typer gjenstander. Også hjelpemidler som rullatorer og rullestoler. Dette gjelder ikke minst med tanke på ambulanse og redning ved eventuelt nødsituasjon.

Beboerne må sørge for at dørmatter tas vekk den dagen gangene skal vaskes.

Luftebalkonger skal ikke være lagringsplass.

Søppel og renhold.

Halden kommune har kildesortering. All søppel sorteres i tilhørende nedgravde containere.

Brett sammen pappesken. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall i søppelcontainerne.

Farlig avfall skal leveres på Rokke avfallsanlegg, Best bensinstasjon Risum og Esso Svinesundsparken.

Andelseierne eller den som er overlatt bruken av boligen skal holde kjellerboder rene.

Borettslaget har satt bort gangvask til renholder.

Vaskeri

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet.

Vask hverdag 08.00-21.00. Vask lørdag 08.00-18.00.

De som benytter vaskeriet må sørge for å gjøre rent etter seg.

Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn egen husstand.

Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl 14.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftsventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Trapperomsvinduer skal som hovedregel være lukket.

Bad, wc, kraner og ledninger.

Det må kun brukes toalettpapir av god kvalitet, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. For å holde avløpsrør åpne, anbefales en skylling med avløpsåpner en gang imellom. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges omgående, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjen. For at vannskade skal unngås eller bli så liten som mulig, la en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller fat slik at vannet kan samles opp.

Bruksoverlating

Bruks overlater må godkjennes av styret. Det er andelseier som fortsatt er ansvarlig for leiligheten og er ansvarlig for at bruks overlater følger de reglene som gjelder i borettslaget for trivsel, ro og orden. Bruks overlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som vedtektene og trivselsreglenes bestemmelser.

Garasjer

Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.

Garasjene tildeles etter ansiennitet.

Garasjene følger ikke leilighetene.

Garasjene er kun til bruk for personer med boret i Solbakken Borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.

De som har garasje må/skal parkere i garasjen, ellers kan styre trekke tilbake brukstillatelsen.

Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

Parkering

P-plasser. Borettslaget har færre parkeringsplasser enn det er leiligheter. Borettslagets P-plasser er kun for beboere og deres besøkende. Er det flere enn en besøkende må de parkere utenfor borettslaget. Besøk kan parkere inntil et døgn.

Det er ikke lov å parkere utenom oppmerkede plasser. Har leilighetens beboere flere enn en bil, må bil nummer to parkere på utsiden borettslaget, selv om det skulle være ledige plasser.

Av hensyn til utrykningskjøretøy er det ikke tillatt å parkere foran inngangen til høyblokka. Ved inn og utflytting, parker slik at bil kan flyttes på kort varsel. Taxi skal ha mulighet til å hente sine kunder.

Vis hensyn og overhold reglene.

Vi har 28 oppmerkede plasser, i tillegg to handikapplasser og fire el-bil-ladere for ladning.

Vask av bil og utstyr er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Branninstruks og sløkkeutstyr

Alt brannvarslingsutstyr tilhører leiligheten, røykvarsleren skal ikke røres. Leiligheten har fått ett 6 kg. pulverapparat utdelt.

Branninstruksen henger lett synlig i alle etasjene. Sett deg inn i instruksen så du vet hvordan du skal forholde deg når brannalarmen går.

Borettslaget har et HMS-program som vi kjøper fra HABO.

Med enkle ord-vis hensyn til hverandre og alle vil oppleve trivsel og glede ved å bo nettopp her. Har du noe å klage på eller det er andre ting du vil ta opp med styret, send alltid det du har på hjertet skriftlig til styret. Kun skriftlige klager vil bli styrebehandlet. Legg skrivet i postkassa til vaktmester eller sende e-post.

Adressen er: solbakken@mitthabo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solbakken borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Hagegata Cafè .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 12. mars 2025

Antall fremmøtte: 21

Antall stemmeberettigede: 17 - Antall fullmakter: 2 - Totale antall stemmer: 19

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Kåre Thorvaldsen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Liv Ståhl

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 totalt til fordeling i styret kr: 131 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Kåre Thorvaldsen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Berit Holt Henriksen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Sindre Lindhaugen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Frida Lager Nordgaard og Steinar Grønlund

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite valgt for 1 år: ingen innstilling

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Utvidelse av parkeringsplasser

Fra styret har det kommet inn forslag om endring av uteareal.

På grunn av mangel på parkeringsplasser, ønsker styret å opparbeide flere plasser ved siden av garasje nr 10 ved høyblokka.

Vedtak:

Vedtatt

6.2 Uteplass ved langbokka

Fra styret har det kommet inn forslag om endring av uteareal

Som et trivselstiltak ønsker styret å opparbeide uteplass ved langblokka.

Vedtak:

Vedtatt

6.3 Endring av Trivselsregler

Styret har gjennomgått borettslagets Trivselsregler og la her frem ny utgave i sin helhet.

Vedtak:

Vedtatt

Møte hevet: 18.35

Møteleder: Kåre Thorvaldsen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Liv Ståhl (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Solbakken borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Solbakken borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 82 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kåre Thorvaldsen, Busterudgata 22B
Styremedlem, Christian Krogstad, Major Forbus gate 27
Styremedlem, Berit Synnøve Holt Henriksen, Major Forbus gate 27
Varamedlem, Kine Treichel, Snarveien 11
Varamedlem, Frida Helene Lager Nordgaard, Major Forbus gate 27

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt 7 styremøter, hvor 34 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 7 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet en søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av klipping om sommeren og Stian Mjølnerød-Lie om kjøp av snømåking.

Borettslaget har en ansatt vaktmester halv stilling.

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:

Fibernet inn i blokkene. Vi har nå VIKEN FIBER AS som benytter ALTIBOX som leverandør på TV og Internett.

Søkt om avdragsfrihet i to år på lån for å bygge opp buffer i borettslaget.

Veggplatene hadde løsnet på en vegg som har blitt ordnet.

I langblokka måtte vi ordne med avløp ut mot gata, for det kom kloakk opp i kjeller.

Har vasket to vegger på blokkene som det var mose og møkk.

Saker under arbeid og planlegging:

Vi har innhentet tilbud på nytt brannvarslingssystem

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022-2023 Nye garasjer ble bygget.

2022 Sjøppelcontainere gravd ned.

2022 El-billadere montert.

2020-2021 oppgradering av rør og bad.

Tidligere har vi gått fra fyringsolje til jordvarme.

Heis ble fornyet 2017.

Utbygging og innglassing av verandaer 2014.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 773 810	4 545 700	3 952 764	5 505 500
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		244 530	246 200	209 250	246 200
Inntekt kabel-TV		492 000	492 000	492 000	492 000
Andre leieinntekter		87 480	87 700	84 263	91 000
Kapitalinntekter		1 212 165	1 230 000	1 097 334	1 225 000
Varmt vann, brensel og strøminnt.		727 572	727 600	727 572	727 600
Vaskeriinntekter		2 960	4 000	4 913	5 000
Sum inntekter		7 540 517	7 333 200	6 568 096	8 292 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	329 749	320 700	418 364	362 000
Styrehonorar	2	131 000	123 000	123 000	131 000
Avskrivninger	10	41 092	41 000	509 006	41 000
Energi, strøm, olje, gass		685 853	700 000	608 705	884 000
Eiendomsskatt		191 233	172 000	171 095	192 000
Inventar		24 990	10 000	16 983	15 000
Vedlikehold	4	199 471	200 000	263 192	200 000
Heiskostnader		42 482	100 000	32 952	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		87 545	50 000	26 105	50 000
Periodisk vedlikehold	5	60 500	150 000	119 183	560 000
Revisjonshonorar	3	11 110	12 000	10 921	13 000
Forretningsførerhonorar		247 482	248 000	233 472	258 000
Kontorrekv, telefon, porto		18 073	10 000	17 983	10 400
TV bredbånd		412 984	492 000	536 867	470 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		17 060	17 100	17 060	17 100
Forsikring		178 752	188 000	159 779	198 000
Kurs		5 990	10 000	6 590	15 000
Kommunale avgifter	6	1 108 238	930 000	772 792	1 165 500
Bankgebyrer		7 306	5 000	4 367	7 500
Andre kostnader	7	3 718	10 000	15 425	10 000
Sum driftskostnader		3 804 628	3 788 800	4 063 841	4 699 500
Driftsresultat		3 735 889	3 544 400	2 504 255	3 592 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		16 191	0	14 729	0
Renteinntekter		70 091	4 600	87 367	40 000
Rentekostnad		3 402 975	3 436 000	2 819 643	3 360 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 316 693	-3 431 400	-2 717 547	-3 320 000
Årsresultat		419 196	113 000	-213 292	272 800
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		419 196	0	-213 292	0
Sum disponering		419 196	0	-213 292	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 116 538	1 116 538
Bygninger	9	25 069 278	25 069 278
Miljøstasjon	9	124 384	124 384
Garasjer	9	4 875 339	4 875 339
Ladestasjon	10	141 947	160 873
Andre driftsmidler	10	90 668	112 833
Sum varige driftsmidler		31 418 153	31 459 245
Sum anleggsmidler		31 418 153	31 459 245
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 411	5 649
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	24 000
Sum fordringer		48 411	29 649
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	12	8 828	11 288
Innestående på driftskonto		1 479 205	1 778 494
Innestående på høyrentekonto		12 639	12 208
Sum bankinnskudd og kontanter		1 500 672	1 801 990
Sum omløpsmidler		1 549 083	1 831 639
SUM EIENDELER		32 967 236	33 290 884

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-27 535 415	-27 954 611
Sum opptjent egenkapital		-27 535 415	-27 954 611
Sum egenkapital		-27 527 215	-27 946 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	59 381 804	59 992 601
Borettsinnskudd	14	1 060 500	1 060 500
Sum langsiktig gjeld		60 442 304	61 053 101
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		35	-1 315
Leverandørgjeld		8 626	129 953
Skyldig off. myndigheter		18 302	23 046
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 184	32 510
Sum kortsiktig gjeld		52 147	184 194
Sum gjeld		60 494 451	61 237 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 967 236	33 290 884
Pantestillelser		31 061 155	31 061 155

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 647 445	3 782 518
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	419 196	-213 292
Tilbakeført avskrivninger	41 092	509 006
Påkostninger	0	-1 211 925
Avdrag lån	-610 797	-1 218 862
B. Årets endringer disponible midler	-150 509	-2 135 073
C. Disponible midler UB	1 496 936	1 647 445
Omløpsmidler	1 549 083	1 831 639
Kortsiktig gjeld	52 147	184 194
Disponible midler	1 496 936	1 647 445

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	242 599	314 947
Julegratiale	3 500	3 500
Opptjente feriepenger	25 242	34 374
Elektronisk kommunikasjon	895	918
Arbeidsgiveravgift	56 665	63 814
Yrkesskadeforsikring	849	812
Sum	329 749	418 364

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

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn og julegratiale vaktmester, samt styrehonorarer.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	131 000	123 000
Sum	131 000	123 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	11 110	10 921
Sum	11 110	10 921

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	3 979	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	127 142	263 192
Gressklipping, snømåking og annet vedl. hold utven	68 350	0
Sum	199 471	263 192

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	60 500	119 183
Sum	60 500	119 183

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:

Vask av bygg, langside og endevegg

Rep løse plater vegg HB

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	2 067	0
Kostnader/servering vedr styrearbeid	0	5 021
Kostnader generalforsamling, beboer- og byggemøter	800	2 834
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	851	7 570
Sum	3 718	15 425

Note 8 - Tomt

	Nytt gjerde mot Rødsfjellet	3 stk p plasser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 151	72 500	1 007 887
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Anskaffelsesår :	2020	2023	2012
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Miljøstasjon	Garasjer nye 2023	Bygning	Utvid/inngl av balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Anskaffelsesår :	2022	2023	1982	2014
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin	Brannv anlegg høvblokk	Brannv anlegg langblokk	Markiser	Bod	Jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	229 332	34 686	3 440 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	90 668	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 333	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2011	2012	2014	1997	2018
Antatt levetid i år :	10	10	10	15	20	5

	Kameraovervåki	El bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 953	189 262
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 953	189 262

Note 10 - Andre driftsmidler

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 953	47 315
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	141 947
Årets avskrivninger :	833	18 926
Anskaffelsesår :	2019	2022
Antatt levetid i år :	5	10

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	8 828	11 288
Sum	8 828	11 288

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Garasje	Refinansiering etter Rør og Bad	Utvidelse og innglassing balkonger
Lånenummer:	16365826866	16363114575	12128223779
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2014
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	31.12.2052	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	45 100 000	19 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 426 379	41 857 011	14 709 212
Avdrag i perioden:	48 763	171 184	390 851
Lånesaldo 31.12:	3 377 616	41 685 827	14 318 361

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 060 500	1 060 500
Sum	1 060 500	1 060 500

Resultat og balanse med noter for Solbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken borettslag

Styreleder	Kåre Thorvaldsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Berit Synnøve Holt Henriksen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Christian Krogstad (sign.)	15.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solbakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solbakken 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: SOE4X-52AWF-XB8WY-VPYU-3MCM-7AXVA

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/127, Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	21.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	21.04.2025	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.

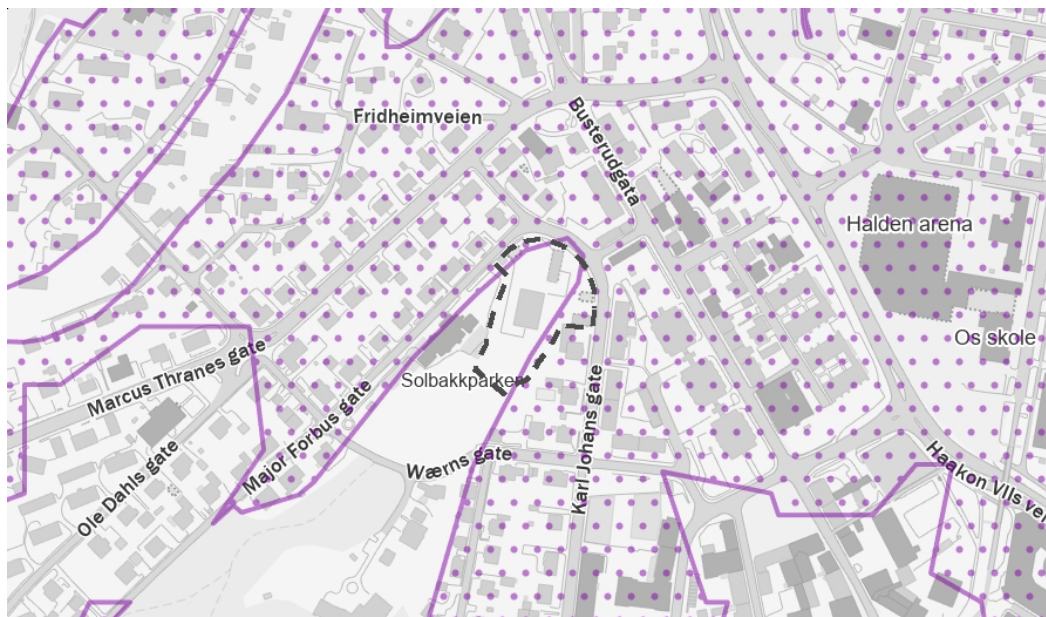
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.38 km
Flomfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	0.14 km
Forurensset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.04.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	130.7 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.28 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: 21.04.2025

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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, 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:

21.04.2025

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 kjenne tegne 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 forhøyd 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)

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Felles gårds plass
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

HALDEN



KOMMUNE

PLANAVDELINGEN

Telefon: Sentralbord 84 111

AE/B.

1750 Halden, den 5/7-83.

Svenskegt. 5

Halden kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERING FOR BUSTERUDGT.
KARL JOHANSKT. KRISTIAN AUGUSTS GATE.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak :

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse

Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

- Boligområder.

- Trafikkområder.

- Offentlige områder.

3. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, såfremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområde skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen, med unntak av verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

5. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning." For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

- b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, på-bygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
6. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
- a) Det skal til utvendig kledning benyttes treverk, mur eller murstein. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel, mur eller murstein.
 - b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne krum, rødfarget betongtakstein. Plater eller andre typer tekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av takstein.
 - c) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45°.
 - d) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
 - e) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på en klar måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
 - f) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

7. Områdene merket B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrader og gesimshøyder skal ikke overstige det de eksisterende

bygningene innenfor områdene allerede har, jfr. reguleringsplanen.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET BF.

8. Områdene merket BF 1. BF 2 og BF 3 skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Gesimshøyden skal ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET O.

9. Området merket O skal benyttes til offentlige kontorer og lokaler for møte-kurs- og/eller undervisningsvirksomhet, samt parkeringsplasser, lek, og ballplasser i tilknytning til dette. Gesimshøyden skal ikke overstige det eksisterende bygninger allerede har.

OMRÅDER TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET A.

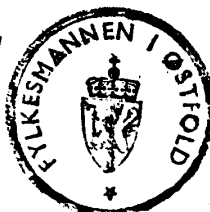
10. Området merket A skal benyttes til kirke med tilhørende kontorer og lagre. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m målt fra overkant murkrone.

TRAFIKKOMRÅDER.

11. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveier/parkering og gang/sykkelveier/fortau som er vist på planen.
12. Trafikkområder som grenser opp til spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr før områdene opparbeides. Bygningsrådet bør uttale seg til slike planer.
13. Tillatte avkjørsler fra trafikkområde til felles parkeringsplasser er markert på plankartet.

Stadfestet:

W. H. H. H.
18. juni 1984



G-264

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE WÆRNSGT.OG METTE MENGSGT.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1.Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plan-kartet.

2.Området reguleres for følgende formål:

- Områder for villamessig boligbebyggelse.
- Område for boligblokk.
- Spesialområde for transformator
- Friområder
- Trafikkområder
- Felles trafikkområde.

Bestemmelser for områder for villamessig boligbebyggelse.

3.Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger inntil 2.etasjer.

5.Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med grense for reguleringsformål.

Bestemmelser for område for boligblokk.

6.Området skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

7.Tillatt utforming av bebyggelsen er eksisterende boligblokk på 12 etasjer. Området forutsettes ikke ytterligere utnyttet.

- 2 -

Friområde.

8.Friområdet skal nyttes til park og lekeplass.

Trafikkområder.

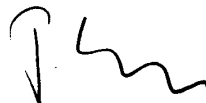
9.Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling i kjørebane, gang/sykkelveg, fortau, grøntrabatter o.l i henhold til detaljert gatebruksplan.

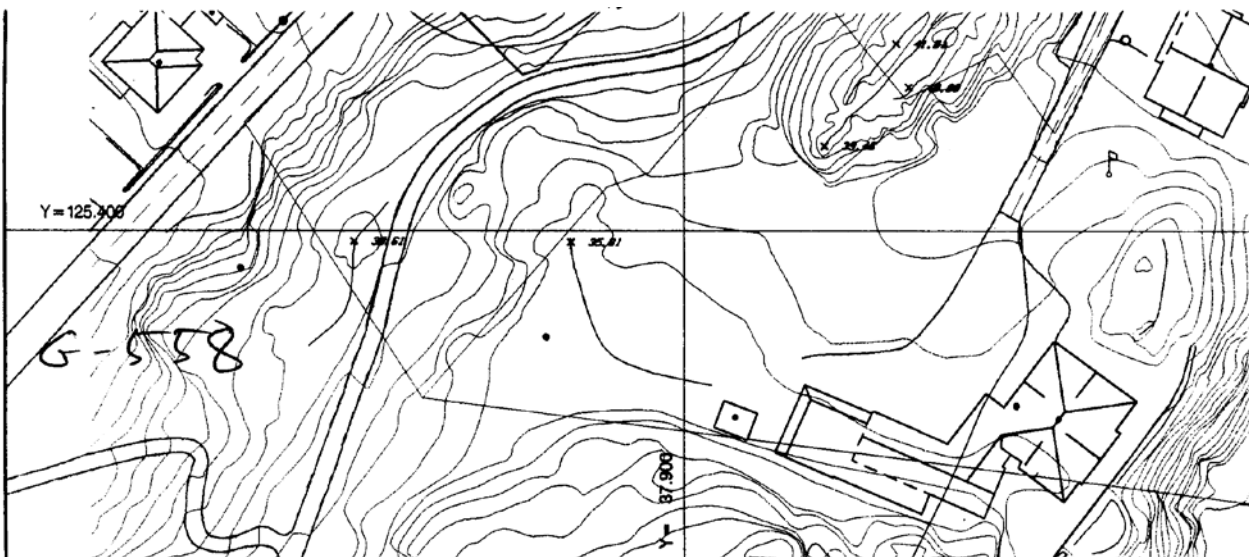
Felles trafikkområde.

10.Felles atkomstveg skal benyttes som atkomst for eiendommene Wærns gt.6 og 8.

11.Felles parkeringsplass skal benyttes som parkeringsplass for boligblokken.

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.





REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
2. Området reguleres til følgende formål:
 - Offentlig bebyggelse: BARNEHAGE
 - Offentlige trafikkområder: Parkeringsplass
Grøft
Fortau
 - Frnområde: PARK

BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE: BARNEHAGE

3. Området med rød farge skal benyttes til barnehage med tilhørende uteanlegg.
4. Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer, innenfor byggegrense som er avsatt på plankartet. Lekeapparater og leskur/ lagerboder i 1 etasje tillates oppført utenfor byggegrense.
Maksimalgrad av utnytting BYA=25%
5. Før barnehagen tas i bruk, skal uteområdene være tilstrekkelig sikret ved inngjerding og porter.
6. Uteområdet bør utformes slik at hele eller deler av det også kan benyttes til lek etter barnehagens åpningstid.
7. Eksisterende løvtrevegetasjon bevares.

FRIOMRÅDE

8. Friområdet skal nyttes til park og lek, og skal være fritt tilgjengelig for allmennheten.

Planen er en delvis reguleringsendring av reguleringsplan benevnt: OMRÅDENE WÆRNS GT. OG METTE MENGES GT., vedatt av Halden kommunestyre 18.02.88.

Nabolagsprofil

Major Forbus gate 27 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Snippen Halden Linje 632, 633	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	14 min 1.1 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	23 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	21 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	13 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	6 min
St. Josept Halden	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

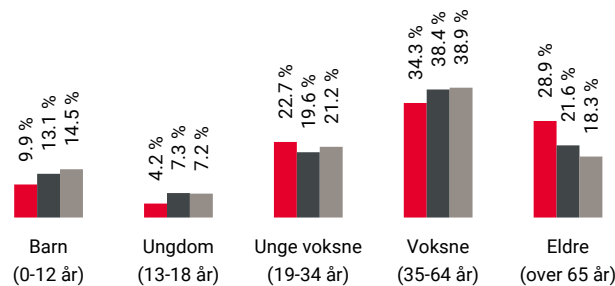
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	4 min 0.3 km
Meny Halden	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



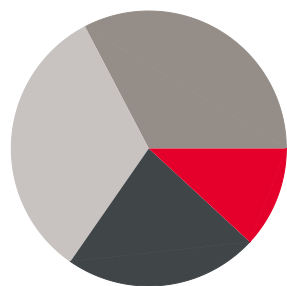
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Rødsberg ungdomsskole	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
	Os skole	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	SKY Fitness Halden	8 min	
	Timeout Energy Club	9 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

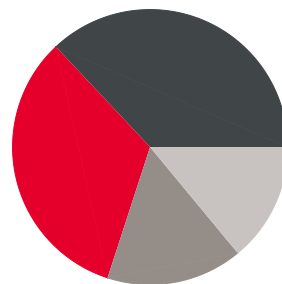
11 min



Apotek 1 Svanen Halden

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



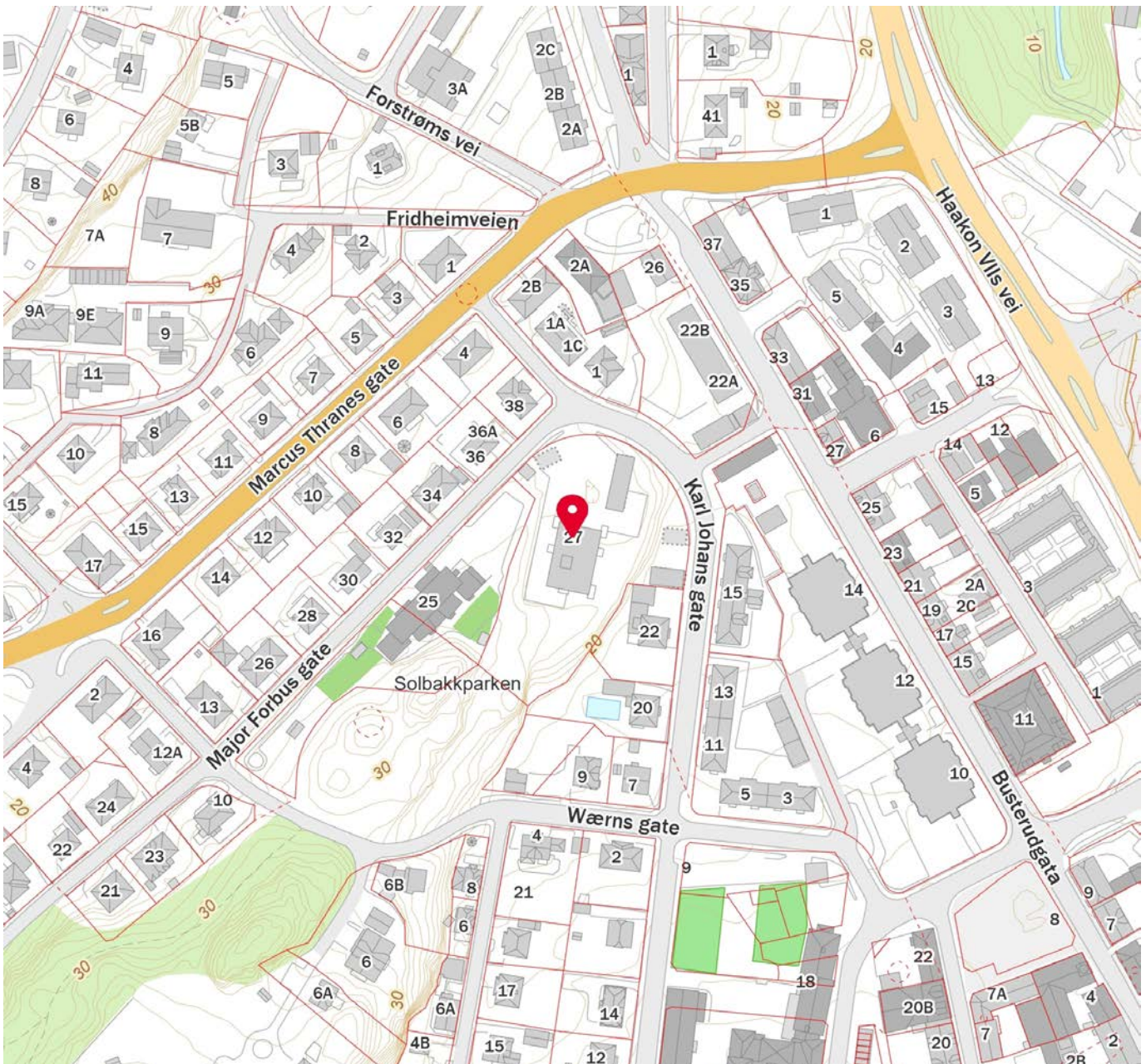
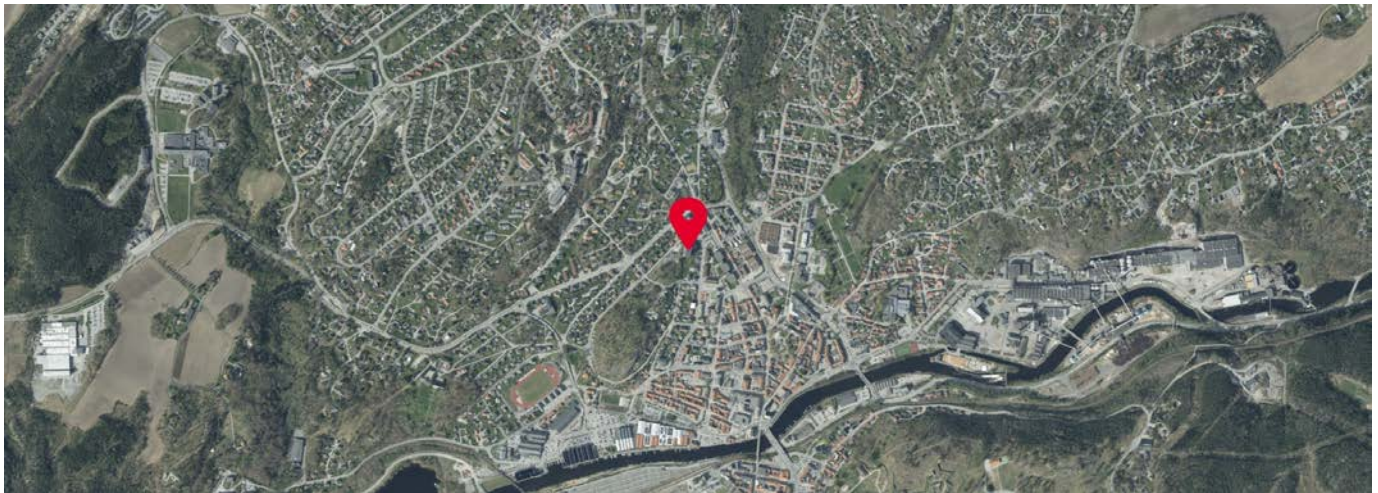
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

For eiendommen:

Adresse:
Major Forbus gate 27, 1776 Halden
andelsnr. 64 i Solbakken Borettslag, org.nr. 948 542 609 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250088

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Linda Torp Skogli
Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre