

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 654 044,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 005 434,-
Felleskostn.: Kr 9 803,-
Selger: May-Lis Kristiansen
Forsmo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 90/108 kvm
Tomtstr.: 17926.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 145
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1101260040

Tiltalende 3-roms leilighet med oppgradert standard - varmtvann inkl. - varmepumpe!

Innholdsrik og oppgradert leilighet med gjennomtenkte løsninger, oppgraderte våtrom (2018) og flere gode kvaliteter som varmepumpe, innglasset veranda og luftebalkong. Boligen byr på lys gang med skyvedørgarderobe, trivelig mellomgang/forstue, pent kjøkken med svært god oppbevaringsplass og integrerte hvitevarer, hyggelig vinkelstue samt to soverom malt i lune farger. Bad og separat vaskerom fremstår moderne og funksjonelle. I tillegg følger både loftsbod og kjellerbod.

Beliggenheten er attraktiv med nærhet til servicetilbud, bussforbindelser, grøntområder og trygg adkomst i et etablert og godt borettslag. Tomten er pent opparbeidet med parkeringsarealer, elbilladere, grøntarealer og felles nedgravd avfallsløsning.

Velkommen til Frøyas vei 16!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Vedtekter	69
Ordensregler	77
Årsmelding 2025	81
Protokoll fra generalforsamling 2026	95
Matrikkelkart og -rapport	100
Planopplysninger	109
Reguleringsplankart	111
Kommuneplankart	113
Områdeanalyse	115
Nabolagsprofil	118
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Vindfang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17926.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet felles tomt som gir et ryddig, funksjonelt og trivelig bomiljø. Området er tilrettelagt med store, asfalterte parkeringsarealer både på fremsiden og baksiden av blokkene.

Det er installert elbilladere på borettslagets eiendom, slik at beboere med elbil har en praktisk og moderne ladeinfrastruktur tilgjengelig på egen tomt.

Mellom blokkene og fra parkeringsplass leder asfalterte gangarealer som gjør det enkelt å bevege seg gjennom området. Resterende av tomten er opparbeidet med grønne gressarealer som gir et hyggelig uteområde, supplert med noen sittebenker der beboerne kan nyte fine dager ute.

Felles avfallshåndtering er løst på en effektiv og estetisk måte med nedgravde avfallsdunker plassert ved parkeringsområdet på fremsiden av blokkene. Dette gir et ryddig inntrykk og enkel tilgjengelighet for alle beboere.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære Frøyas vei i Halden. Området er etablert, rolig og hyggelig, med hovedsakelig boligbebyggelse og lite gjennomgangstrafikk – et ideelt sted for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket.

Det er kort avstand til Halden sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og øvrige byfunksjoner. Høgskolen i Østfold, togstasjon og bussforbindelser ligger også innenfor behagelig avstand, noe som gjør beliggenheten godt egnet både for pendlere, studenter og førstegangskjøpere.

I nærområdet finnes fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med gangavstand til grønne områder og flotte friarealer. Kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter og øvrige nødvendigheter gjør hverdagen enkel og effektiv.

Alt i alt er dette en svært praktisk beliggenhet med en god kombinasjon av sentral tilgjengelighet, rolige omgivelser og nærhet til både byliv og natur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra 2019 og 2020 er utvendig alu.beslått.

Vindu i vindfang er fra 2005, ukjent alder på det ene vinduet mot innglasset balkong.

Dører: Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifiseringer.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med rekkverk av fasadeplater og aluminium.

Skyvebare glassfelt over rekkverk.

Fliser på gulv.

Deler av balkongen er ikke innglasset.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er flassing av maling på utvendig beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres skraping og maling av utvendig beslag på vinduene for å forhindre videre skader på beslagene, slik at de opprettholder sin funksjon.

Overflater

Stedvis noe ufagmessige avslutning av maling i overgang vegg/tak.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av malingsavslutningene i overgang mellom vegg og tak for å oppnå et mer fagmessig resultat.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 15mm retningsavvik gjennom hele rommet i stuen og det største soverommet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved oppussing eller renovering hvor gulv skal skiftes i hele leiligheten, bør det vurderes å avrette gulvene med avrettingsmasse for å oppnå jevnere overflater.

Innvendige dører

Merker på dørblad til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes om dørbladet til vaskerommet skal utbedres ved sparkling og maling.

Merker på dørblad kan medføre redusert levetiden på dørbladet.

Vannledninger

Manglende sprutsikringsplate på rørskap.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres sprutsikringsplate i rørskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader.

TGIU

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Vvs Installatøren as, Halden.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i regi av Bjørklund borettslg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Elisenberg elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til komfyr og oppvaskmaskin. Lysskinne med spotter i kjøkken. Dimmere på alle brytere med unntak av vaskerom og soverom.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen har en praktisk og innbydende planløsning med gode oppbevaringsmuligheter og hyggelige oppholdsrom. Entréen ønsker velkommen med en romslig skyvedørsgarderobe som gir både orden og god plass til yttertøy. Videre leder gangen inn til en trivelig mellomgang med en koselig sittesone – et perfekt sted for en liten hvil eller som en naturlig overgang mellom rommene.

Bad og vaskerom ble oppgradert i 2018, og fremstår moderne, funksjonelt og lettstelt. Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass.

Kjøkkenet er både pent og praktisk, med smarte løsninger og rikelig med oppbevaringsplass. Her ligger alt til rette for en effektiv og hyggelig matlaging i hverdagen. Stuen ligger i en lun vinkel og byr på flere møbleringsmuligheter, samt store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Herfra har du utgang til en innglasset veranda med vinduer som kan åpnes helt opp – perfekt som en forlengelse av stua gjennom store deler av året. I tillegg har boligen en egen luftbalkong.

Oppbevaringsbehovene er godt ivaretatt med egen bod i kjeller samt bodskap på loft.

Standard

Gang:

Lys og innbydende gang med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk. Fra gangen ledes du videre inn i en hyggelig mellomgang/forstue som binder boligens oppholdsrom på en naturlig og behagelig måte.

Soverom:

Boligen har to gode soverom, begge malt i lune og behagelige fargetoner som skaper en rolig atmosfære.

Hovedsoverommet har adkomst fra mellomgangen og fremstår som et romslig og innbydende rom. Her er det en svært god garderobeløsning som gir rikelig med lagringsplass, samt montert varmpumpe på vegg som bidrar til et komfortabelt innneklima året rundt.

Soverom 2 ligger med adkomst fra stuen, praktisk plassert i nærheten av utgang til verandaen. Rommet er velegnet både som barnerom, gjesterom eller kontor, avhengig

av behov.

Bad:

Pent og moderne bad som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018. Rommet har flislagte overflater på både gulv og vegger, samt varmekabler i gulv som gir en lun og behagelig varme.

Innredningen består av en hvit baderomsmøbel med praktiske skuffer og heldekkende servant, kombinert med speilskap som gir både god belysning og ekstra oppbevaringsplass. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, dusjløsning med innfellbare dusjvegger og et tilleggsskap på vegg for ytterligere lagringsmuligheter.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger, som gjør rommet enkelt å holde rent. Rommet er innredet med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt har en utslagsvask som gir ekstra funksjonalitet i hverdagen. Et effektivt og brukervennlig rom med god arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken:

Svært innbydende og funksjonelt kjøkken med rikelig oppbevaringsplass og en lun, tidløs stil. Kjøkkeninnredningen har profilerte, lyse fronter som gir et klassisk og elegant uttrykk, kombinert med laminert benkeplate som tåler daglig bruk godt.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp – en komplett og praktisk løsning for en effektiv matlagingshverdag. Over benk er det montert en glassplate som både beskytter vegg og løfter det moderne uttrykket. I tillegg er en hel vegg utnyttet med skapløsning som sikrer svært god oppbevaringskapasitet.

Rommet har varmepumpe som bidrar til en behagelig temperatur året rundt, samt god plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Stue:

Lys og romslig vinkelstue med svært gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Stuen er malt i lyse toner som harmonerer fint med gulvet. Stuen ligger i tilknytning til mellomgangen/forstuen, som skaper en fin overgang mellom rommene og gir et ekstra areal som kan utnyttes fleksibelt etter behov.

Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda, hvor glassfeltene kan skyves til siden slik at rommet kan åpnes helt opp på varme dager. I tillegg har du adkomst til en egen luftebalkong som gir både ekstra uteplass og god mulighet for lufting.

Varmepumpe er plassert i stuen og bidrar til et behagelig og energieffektivt innneklima året rundt.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Felles avtrekk i blokken med ventiler på kjøkkenet, gang, bad og vaskerom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Luft-til-luft varmpumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Skjult elektriske i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/*216A/2*15A/2*13A/3*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i april 2026.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Klikkvinyll og fliser.

Vegger: Malte slette vegger.

Himling: Malte betong himlinger.

Leiligheten er pusset opp i 2023. Bad og vaskerom er oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 14.04.26 og selgers egenerklærings skjema datert 06.04.26.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

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 garasje plass etter søknad til borettslaget. Garasje plass tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81564098

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Kr 37 260,- 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad. Det er montert luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

654 044 (Andel av fellesgjeld)

3 004 044 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 005 434 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 014 334 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 017 134 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 631 670 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 526 681 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 pr. mnd

Kr 9 803

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-TV/internett, varmt vann, sikringsordning, forretningsfører, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, renhold av fellesarealer, heis, vaktmestertjenester mm.

Felleskosntader Kr 4 278,-
Renter: Kr 2 823,-
Avdrag: Kr 2 210,-
Kabel TV GET: Kr 492,-

Andel Fellesgjeld

Kr 654 044

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.03.2026

Andel fellesformue

Kr 47 133

Andel fellesformue dato

30.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørklund Borettslag

Organisasjonsnummer

948754592

Andelsnummer

21

Om borettslaget

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

Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Styret har jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostinger (iht. årsmelding for 2025):

- Sikringstiltak på tak.
- Bytte av flere vinduer.
- Utvendig vask av verandaer.
- Bytta alle nødlys.
- Bytta frostvæske på sprinkelanlegget.

- Norgespris på strøm.
- Beskjæring av trær og busker mellom nr. 14 og 16.
- Rlssa opp alle parkeringsplasser opp og ved siden av nr. 20.

Saker under arbeid og planlegging:

I langtidsplanen for vedlikehold så planlegges bytte av takpapp.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Nye bad.
- Nye heiser.
- Rørrenovering.
- Fått lade plass til el-bil.
- Løpende vedlikehold på vinduer.

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

Styreleder: Camilla Johansen, tlf. 41570733.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 30.03.2026: 4 264 306

Andel av saldo: 47 291

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

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 30.03.2026: 19 379 103

Andel av saldo: 214 913

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

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 30.03.2026: 35 332 952
Andel av saldo: 391 840
Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Ta kontakt med styret for mer informasjon vedrørende dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 145 i Halden kommune. Andelsnr. 21 i Bjørklund Borettslag med orgnr. 948754592

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/64/145:

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

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:64 Bnr:8

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 18.12.2020 for utskifting av personheiser i tre ulike boligbygg med adressene Frøyas vei 16, 18 og 20.

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

Det er utstedt ferdigattest datert 28.10.2019 for opparbeidelse av ny parkeringsplass.

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

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

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

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

LOVLIGHET:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Døren til det minste soverommet er endret fra kjøkkenet til stuen.

Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom, denne endringen krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-197, Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Regulert til bolig, offentlig friområde og kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 066,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

14.04.2026



Leiligheten ligger i 4.etasje og har adkomst via heis eller trapp.



Innholdsrik og oppgradert leilighet med gjennomtenkte løsninger, oppgraderte våtrom (2018) og flere gode kvaliteter som varmepumpe, innglasset veranda og luftebalkong.



Beliggenheten er attraktiv med nærhet til servicetilbud, bussforbindelser, grøntområder og trygg adkomst i et etablert og godt borettslag. Tomten er pent opparbeidet med parkeringsarealer, elbilladere, grøntarealer og felles avfallsdunker.



Gangen ønsker velkommen med en romslig skyvedørgarderobe som gir både orden og god plass til yttertøy.



Fra gangen ledes du videre inn i en hyggelig mellomgang/forstue som binder boligens oppholdsrom på en naturlig og behagelig måte.



En trivelig mellomgang med en koselig sittesone – et perfekt sted for en liten hvil eller som en naturlig overgang mellom rommene



Inviterende mellomgang med skoskap som gir en praktisk og funksjonell oppbevaringsløsning.



Mellomgangen kan brukes som en ekstra stue, spisesstue eller hjemmekontorløsning, alt hva du måtte ha behov for.

Kjøkkenet inviterer til trivelig måltider rundt spiseplass ved vindu.





På kjøkken er en hel vegg utnyttet med skapløsning som sikrer svært god oppbevaringskapasitet. Rommet har varmepumpe som bidrar til en behagelig temperatur året rundt,



Kjøkkenet er både pent og praktisk, med smarte løsninger og rikelig med oppbevaringsplass. Her ligger alt til rette for en effektiv og hyggelig matlaging i hverdagen.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer – en komplett og praktisk løsning for en effektiv matlagingshverdag. Over benk er det montert en glassplate som både beskytter veggen og løfter det moderne uttrykket.



Lys og romslig vinkelstue med svært gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spise plass.



Varmepumpe er plassert i stuen og bidrar til et behagelig og energieffektivt inneklima året rundt.



Lys stue med gode vindusflater som slipper lyset inn.



Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda, hvor glassfeltene kan skyves til siden slik at rommet kan åpnes helt opp på varme dager. I tillegg har du adgang til en egen luftebalkong som gir både ekstra uteplass og god mulighet for lufting.



Innglasset veranda, hvor glassene kan skyves til siden for å skape et luftig uterom.



Leiligheten ligger høyt til i 4. etasje med utsyn over området.



Utsyn fra veranda.



Utsyn fra veranda.



Boligen har to gode soverom, begge malt i lune og behagelige fargerteroner som skaper en rolig atmosfære.



Hovedsoverommet har adkomst fra mellomgangen og fremstår som et romslig og innbydende rom. Her er det en svært god garderobeløsning som gir rikelig med lagringsplass, samt montert varmepumpe på vegg som bidrar til et komfortabelt



Soverom 2 ligger med adkomst fra stuen, praktisk plassert i nærheten av utgang til verandaen.



Soverom 2 er velegnet både som barnerom, gjesterom eller kontor, avhengig av behov.



Praktisk vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger, som gjør rommet enkelt å holde rent. Rommet er innredet med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt har en utslagsvask som gir ekstra funksjonalitet i hverdagen.



Pent og moderne bad som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018. Flislagte overflater på både gulv og vegger med varmekabler i gulv.



Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, dusjløsning med innfellbare dusjvegger og et tilleggsskap på vegg for ytterligere lagringsmuligheter.



FOTO
ettersom

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Frøyas vei 16 , 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 145



Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1986

Eiendomsverdi ref nr: GZ2077

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Bjørklund borettslag i Halden kommune.
Leiligheten ligger i 4.etg og er på ett plan.
Disponerer bod i kjeller og skap på loft.
Nordøst vendt balkong med tilkomst fra stue.
Parkering på felles parkeringsplasser.
Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell normal standard.
Baderommet og vaskerommet er renovert i regi av borettslaget i 2018.
Eier har pusset opp leiligheten i 2023.

Borettslaget har utført jevnlig vedlikehold av utvendig fasader og fellesarealer.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Boligblokken er fundamentert på fjellgrunn.
Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bærendekonstruksjon av betong utvendig fasader har frilagte betongflater med stein.

Taktekket er ikke besikket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2019 og 2020 er utvendig alu.beslått.
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifiseringer.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.
Innglasset balkong med rekkverk av fasadeplater og aluminium.
Skyvebare glassfelt over rekkverk.
Fliser på gulv.

Deler av balkongen er ikke innglasset.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er oppusset i 2023.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er det profilerte innerdører.
Massiv skyvedør montert på det minste soverommet i 2023.
Garderobeinnredning med skyvedører i vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med underskap, benkeplate og overskapene.
Utslagskum opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Skapene har en eldre standard.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørbled.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Det er stålstendere i vegg, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.
Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i vegg.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk i himling. Tilluft via luftespalte under dørbled.

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

Det er stålstendere i vegg, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.
Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Glassplate på vegg over benk.
Kjøkkeninnredning med normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.
Felles avtrekk i blokken med ventiler på kjøkkenet, gang, bad og vaskerom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Skjult elektriske i leiligheten.
El.skap er plassert i gang.
40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/2*16A/2*15A/2*13A/3*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i april 2026.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

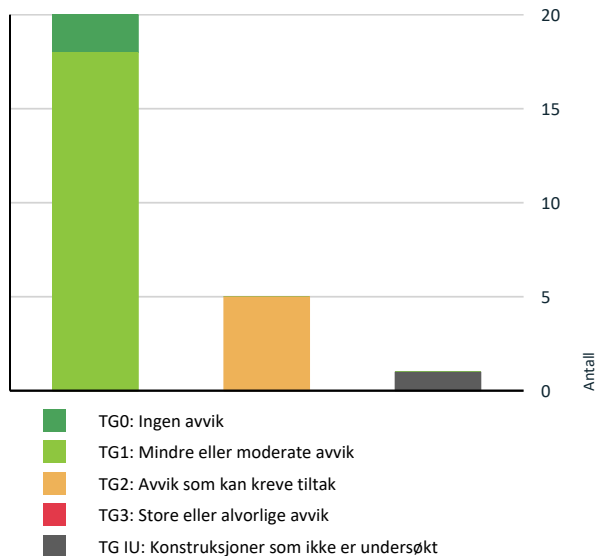
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Døren til det minste soverommet er endret fra kjøkkenet til stuen.
- Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom, denne endringen krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har en normal standard

Vedlikehold
Ingen behov for vedlikehold innvendig.

Tilbygg / modernisering

2005	Utvidelser balkong
------	-----------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2019 og 2020 er utvendig alu.beslått.
Vindu i vindfang er fra 2005, ukjent alder på det ene vinduet mot innglasset balkong.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er flassing av maling på utvendig beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres skraping og maling av utvendig beslag på vinduene for å forhindre videre skader på beslagene, slik at de opprettholder sin funksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifiseringer.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med rekkverk av fasadeplater og aluminium.
Skyvebare glassfelt over rekkverk.
Fliser på gulv.

Deler av balkongen er ikke innglasset.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Klikkvinyll og fliser
VEGG: Malte slette vegger
TAK: Malte betong himlinger.
Leiligheten er oppusset i 2023.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

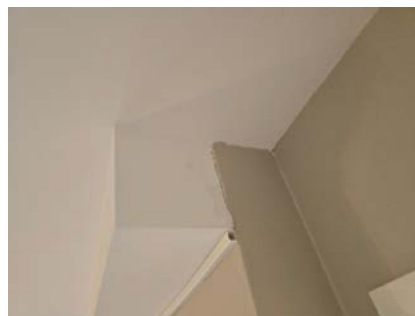
- Det er avvik:

Stedvis noe ufagmessige avslutning av maling i overgang vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av malingsavslutningene i overgang mellom vegg og tak for å oppnå et mer fagmessig resultat.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15mm retningsavvik gjennom hele rommet i stuen og det største soverommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved oppussing eller renovering hvor gulv skal skiftes i hele leiligheten, bør det vurderes å avrette gulvene med avrettingsmasse for å oppnå jevnere overflater.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det profilerte innerdører.
Massiv skyvedør montert på det minste soverommet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på dørblad til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om dørbladet til vaskerommet skal utbedres ved sparkling og maling.

Merker på dørblad kan medføre redusert levetiden på dørbladet.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning med skyvedører i vindfang og hovedsoverom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvet ved terskel er målt til 24mm.

Ekelist er ikke fjernet det er derfor ukjent hvor høyt membran er ført opp ved terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



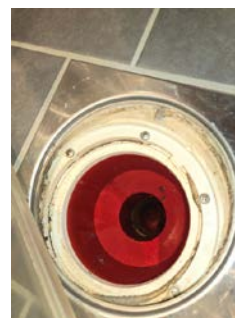
ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

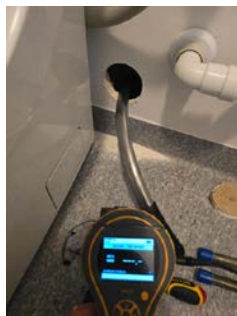
Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.
Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflate malt i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 28mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Skiftet i 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, benkeplate og overskapene.
Utslagskum opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Skapene har en eldre standard.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørbblad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.
Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Glassplate på vegg over benk.

Kjøkkeninnredning med normal standard.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sprutsikringsplate på rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutsikringsplate i rørskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Felles avtrekk i blokken med ventiler på kjøkkenet, gang, bad og vaskeom.

TO II Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 1978

TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Montert i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektriske i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på

20A/2*16A/2*15A/2*13A/3*10A med automatsikringer.

Montert ekstra kurser på kjøkkenet.

Det er utført el.kontroll i april 2026, avvik som ble avdekket blir lukket av elektriker før overtakelse.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ligger dokumentasjon fra 2023 i boligmappa.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Åpning i bunn av el.skap.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90		14	104	4
Underetasje		4		4	
SUM	90	4	14		4
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Døren til det minste soverommet er endret fra kjøkkenet til stuen.

Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom, denne endringen krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er oppusset i 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	90	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	May-Lis Kristiansen Forsmo	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Frøyas vei 16

Hjemmelshaver

Bjørklund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/BJØRKLUND BORETTSLAG	948754592	21		Forsmo May-Lis Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	100	64 200	47 133 31.12.2025	654 044 30.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas vei 16 ligger plassert ved Karrestad/ Bjørklund i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.
I tillegg kort vei til turområder.
Det er ca 4km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på oppmerkede plasser.

Garasjen venteliste system.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia
Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og internveier. Forøvrig opparbeidet med gressplen, støttemurer, uteplasser, gjerde, trær, busker og annen beplantning.

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 81564098	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	Endring i forhold til plantegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

May-Lis Kristiansen Forsmo

Boligen

Frøyas vei 16
1782 HALDEN

3101-64/145/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Vvs Installatører as, Halden

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i regi av Bjørklund borettslag.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elisenberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til komfyr og oppvaskmaskin. Lysskinne med spotter i kjøkken. Dimmere på alle brytere med unntak av vaskerom og soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

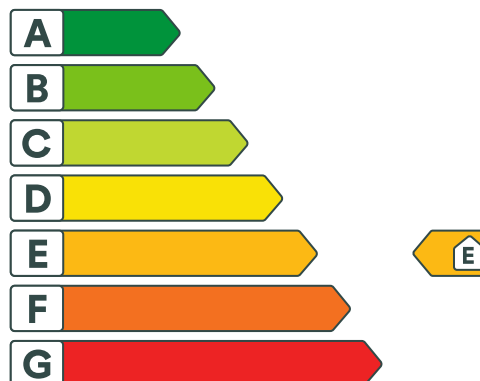
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Frøyas vei 16, 1782 HALDEN	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277949
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 145035252
Gårdsnummer 64	Bruksnummer 145
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0405



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
212,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 956 kWh



Frøyas vei 16, 1782 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Frøyas vei 16, 1782 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Bjørklund borettslag

org nr 948 754 592

tilknyttet Halden boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Adgang til boligen

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

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

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

Jfr. vedtektenes punkt 5-2 (2).

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Bjørklund Borettslag

Ordensregler sist vedtatt på generalforsamling 10. mars 2026



1. Hensikt:

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

2. Bruk av leiligheten:

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

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

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

3. Bruk av fellesarealer:

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

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

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

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

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

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

4. Brannsikkerhet på fellesarealer

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

- Det er ikke lov å ha gjenstander stående i fellesgangene, selv ikke for kortere tid. Dette gjelder også barnevogner, rullestoler osv. Disse må enten tas med inn i leiligheten eller plasseres i boden.
- Det er ikke lov å henge opp gardiner og lignende i korridorene som ikke er av brannsikkert materiale. Hvis dere ønsker gardiner i fellesgangene må dere framlegge dokumentasjon på at gardinene er brannsikre, eller de må sprayes med ikke antennelig væske. Dersom styret blir gjort oppmerksom på at det er hengt opp gardiner som ikke er brannsikre vil disse bli fjernet og kastet.
- Gjenstander som blir hengt opp på veggen i gangene må være av brannsikkert materiale, og de må ikke være sa tunge at man kan bli skadet av dem ved en eventuell brann og røykfull gang.

5. Brannsikkerhet i leilighetene

Styret viser til vedtektenes pkt 5-1(6)og(7) og gir følgende utfyllende bestemmelser: Det skal være minst en røykvarsler i hver leilighet, og denne skal fungere. Dersom du har røykvarsler som ikke fungerer etter at du har skiftet batteri, må du gi beskjed til styret. Du er selv ansvarlig for å skifte batteri i røykvarsleren og sjekke at den virker. Røykvarsleren bør testes med jevne mellomrom. Hvis du ikke kan betjene brannslange ute i korridoren så spør naboen.

6. Kjøring og parkering

Til vedtektenes pkt 4-1(8) gis følgende utfyllende bestemmelser. Parkeringsplassen foran blokkene er forbeholdt beboere i Borettslaget. Gjesteparkering er ved garasjene og nord for nr.20. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å vinterparkere/langtidsparkere/lagre tilhengere, campingvogner, bobiler, uregistrerte biler og lignende på Borettslagets parkeringsplasser. Alle beboere plikter å sørge for at deres gjester forholder seg til borettslagets regler.

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

Sykkelparkering:

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

Moped/motorsykel parkering:

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

Garasjer:

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

7. Ro:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

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

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

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

8. Søppel og renhold:

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

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

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

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

9. Lufting:

Jfr. Vedtektenes pkt. 4-1

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

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

10. Dyrehold:

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

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

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

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

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

11. Bruksoverlating

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

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

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

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør et *"mislighold"*

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

13. Diverse

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

Årsmelding for 2025 Bjørklund borettslag

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

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Camilla Johansen, Frøyas vei 16
Styremedlem, Tor Oddvar Kruse, Busterudgata 12
Styremedlem, Aud Wenche Berntsen, Frøyas vei 18
Styremedlem, Liv Ragnhild Aurlund, Frøyas vei 20
Styremedlem, Irene Rødsmoen, Frøyas vei 20
Varamedlem, Sigmund Johannes Karlsen, Frøyas vei 18
Varamedlem, Margaret Nøhr Andersen, Frøyas vei 16

Møtevirksomhet:

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

Det har vært avholdt 5 styremøter, hvor 19 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 0.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 14 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

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

-Sikringstiltak på tak.

-Bytte av flere vinduer

- Utvendig vask av verandaer
- Bytta alle nødlys
- Bytta frostvæske i sprinkelanlegget
- Norgespris på strøm
- Beskjæring av trær og busker mellom nr 14 og 16
- rissa opp alle parkeringsplasser oppe og ved siden av nr 20

Saker under arbeid og planlegging:

i langtidsplanen for vedlikehold så planlegges bytte av takpapp.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- nye bad
- nye heiser
- rørrenovering
- fått ladeplass til el-bil
- løpende vedlikehold på vinduer

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		9 593 640	9 594 000	9 136 944	10 073 700
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		106 432	104 400	104 400	104 400
Inntekt kabel-TV		656 640	656 600	629 280	673 000
Andre leieinntekter		100 582	104 000	101 028	110 000
Sum inntekter		10 457 294	10 459 000	9 971 652	10 961 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	20 798	21 200	20 798	21 200
Styrehonorar	2	147 500	150 000	147 500	150 000
Avskrivninger	10	14 776	14 800	14 776	14 800
Energi, strøm, olje, gass		443 111	520 000	432 154	500 000
Eiendomsskatt		321 989	320 000	317 357	325 000
Renhold byrå		203 125	200 000	186 000	200 000
Inventar		0	10 000	3 847	10 000
Vedlikehold	4	108 356	300 000	256 517	300 000
Heiskostnader		85 884	150 000	109 018	150 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		41 659	85 000	67 447	85 000
Vaktmestertjenester		271 333	300 000	263 858	315 000
Periodisk vedlikehold	5	274 848	300 000	591 961	200 000
Revisjonshonorar	3	15 917	17 000	15 446	17 000
Forretningsførerhonorar		347 292	347 400	333 936	361 300
Kontorrek, telefon, porto		10 619	10 000	8 604	10 000
TV bredbånd		661 170	681 200	655 272	740 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		23 718	24 000	23 718	24 000
Forsikring		349 481	351 000	319 714	393 000
Kurs		10 380	15 000	1 600	15 000
Kommunale avgifter	6	1 575 759	1 806 000	1 717 581	1 700 000
Bankgebyrer		5 568	7 000	5 495	7 000
Andre kostnader	7	5 422	10 000	4 673	10 000
Sum driftskostnader		4 938 705	5 639 600	5 497 270	5 548 300
Driftsresultat		5 518 589	4 819 400	4 474 382	5 412 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		34 802	0	28 791	0
Renteinntekter		183 355	117 000	207 431	130 000
Rentekostnad		3 360 253	3 493 000	3 594 938	3 055 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 142 096	-3 376 000	-3 358 716	-2 925 000
Årsresultat		2 376 493	1 443 400	1 115 666	2 487 800
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		2 376 493	0	1 115 666	0
Sum disponering		2 376 493	0	1 115 666	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	767 225	767 225
Bygninger	9	52 871 727	52 871 727
Miljøstasjon	9	378 068	378 068
Garasjer	9	414 862	414 862
Ladestasjon	10	74 783	89 559
Sum varige driftsmidler		54 506 665	54 521 441
Sum anleggsmidler		54 506 665	54 521 441
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		234 880	140 027
Kundefordringer		450	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		198 008	168 076
Sum fordringer		433 338	308 103
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 913 678	3 929 704
Sum bankinnskudd og kontanter		3 913 678	3 929 704
Sum omløpsmidler		4 347 016	4 237 807
SUM EIENDELER		58 853 681	58 759 248

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-6 623 659	-9 000 152
Sum opptjent egenkapital		-6 623 659	-9 000 152
Sum egenkapital		-6 612 259	-8 988 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	59 580 113	61 780 569
Borettsinnskudd	13	5 792 100	5 792 100
Sum langsiktig gjeld		65 372 213	67 572 669
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 798	16 988
Andre forskuddsbetalte leier		150	0
Leverandørgjeld		75 778	158 343
Sum kortsiktig gjeld		93 726	175 331
Sum gjeld		65 465 940	67 748 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 853 681	58 759 248
Pantestillelser		54 053 814	54 053 814

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	4 062 476	4 980 266
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 376 493	1 115 666
Tilbakeført avskrivninger	14 776	14 776
Avdrag lån	-2 200 456	-2 048 233
B. Årets endringer disponible midler	190 814	-917 791
C. Disponible midler UB	4 253 290	4 062 476
Omløpsmidler	4 347 016	4 237 807
Kortsiktig gjeld	93 726	175 331
Disponible midler	4 253 290	4 062 476

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

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	20 798	20 798
Sum	20 798	20 798

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	147 500	147 500
Sum	147 500	147 500

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	15 917	15 446
Sum	15 917	15 446

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Driftsmateriell	839	1 783
Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 105	212 977
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 412	41 757
Sum	108 356	256 517

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	274 848	591 961
Sum	274 848	591 961

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 terrasser kr 72 050

Byttet brannvarslingsanlegg kr 150 000

Bytte av vinduer kr 52 798

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

	2025	2024
Generalforsamling og møter	4 900	4 364
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	310	309
Andre bomiljøkostnader	212	0
Sum	5 422	4 673

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - Bygninger

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

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestolpe	3 ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	68 212
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	68 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 271	24 158
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 729	44 054
Årets avskrivninger :	6 250	8 526
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad, samt heis	Oppgradering og fornying av bygning m fasader, inngangspartier, balk utvidelse og innglassing.	Refinansiering av oppgradering av bygninger
Lånenummer:	12138852359	12134984757	12131913212
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2015
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	31.03.2037	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	41 000 000	30 474 068	6 913 354
Lånesaldo 01.01:	36 258 980	20 942 297	4 579 292
Avdrag i perioden:	720 641	1 231 771	248 043
Lånesaldo 31.12:	35 538 339	19 710 526	4 331 249

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	5 792 100	5 792 100
Sum	5 792 100	5 792 100

Resultat og balanse med noter for Bjørklund borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørklund borettslag

Styreleder	Camilla Johansen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Irene Rødsmoen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Tor Oddvar Kruse (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Liv Ragnhild Aurlund (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Aud Wenche Berntsen (sign.)	16.02.2026

Til generalforsamlingen i Bjørklund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørklund Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0K5UJ-3EQEO-UKDOZ-TFQ1F-BLV2F-UN5YY

PENNEO

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

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

Ole Anders Stenerud Gjesteby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-18 17:50:59 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 0K5UJ-3EQEO-UKDOZ-TFQ1F-BLVZF-UN5YY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørklund borettslag tirsdag 10.03.2026 kl. 18:30 -
Møtelokale Felleskjøpet .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 23. februar 2026

Antall fremmøtte: 31 Antall stemmeberettigede: 20

Antall fullmakter: 2 Totale antall stemmer: 22

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Raymond Norgren

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Styret la frem "ingen endring" , valgkomiteen foreslo en økning.

Vedtak:

Økning vedtatt med 19 stemmer FOR, 3 stemmer MOT

Honorar til styreleder kr: 80 000

Honorar til nestleder kr: 30 000

Honorar til sekretær kr: 17 500

Honorar til styre- og varamedlemmer kr: 7 500

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Camilla Johansen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Liv R Aurlund og Wenche Berntsen gjenstår

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Irene Rødsmoen, ny- opp fra vara Sigmund Karlsen

Pernille Bengtson hadde skriftlig meldt sin interesse og stilte til valg som styremedlem.

Vedtak:

Styremedlem valgt for 2 år: gjenvalg Irene Rødsmoen

Styremedlem valgt for 2 år: ny Sigmund Karlsen

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Margaret Nøhr Andersen og ny Tom Neeb

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: gjenvalg Margaret Nøhr Andersen og ny Tom Neeb

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens forslag av valgkomite: gjenvalg Thor Berntsen og Børre Stenseth

Vedtak:

Valg av valgkomite: gjenvalg Thor Berntsen og Børre Stenseth

Enstemmig vedtatt

5.5 Valg av delegat til HABO's generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Rekkverk i skråning

Fra andelseier Margaret Nøhr Andersen:

Det er behov for rekkverk ned skråning fra inngang i første etasje og til nedre parkering i nr 16 og muligens i nr 18. Det er nå rekkverk fra øvre parkeringsplass og ned til første etasje. Den siste skråning er bratt og dessverre har flere falt der. Likeledes er det parkering for nedsatt funksjonsbevegelse for nr.16 rett på nedsiden av denne skråning. Det blir langt å gå rundt fra hovedinngang til deres parkering for å unngå skråning. Også gjester som kommer fra øvre parkering må streve seg helt ned for å komme til hovedinngang. De kan jo ikke låse seg inn fra første etasje. Jeg ser dette som et tiltak for å fremme helse, miljø og sikkerhet for oss beboere.

Forslag til vedtak: Det settes opp rekkverk i skråning i nr 16 og 18 som en forlengelse av nåværende rekkverk.

Styrets innstilling: Innhente tilbud/kostn overslag fra Iversen Mekaniske og evt. flere. Vi må peile etter strøm som ligger i bakken.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som forslag - det settes opp rekkverk i skråning i nr 16 og 18 som en forlengelse av nåværende rekkverk.

6.2 Nytt punkt i Ordensreglene - forbud mot mating av fugler

Fra styret:

Vi har problemer med at enkelte beboere mater fugler inne på borettslagets område. Fôringen har medført forsøpling, skitt og kan føre med seg uønsket tiltrekning av skadedyr (som rotter og mus), samt økt belastning på fellesarealer og renhold. Dagens ordensregler har ingen tydelig bestemmelse om fuglemating. For å sikre et trivelig og hygienisk miljø for alle beboere vurderer styret at en presisering er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt under 13. Diverse: "Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område"

Styrets innstilling: Ber generalforsamlingen stemme FOR forslaget

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som forslag - Nytt punkt under 13. Diverse: "Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område"

6.3 Dører i 1. etasje i nr 16

Fra andelseiere

Beboere i nr. 16 har meldt inn sak til generalforsamlingen, om vedvarende problemer med dørene i 1. etasje. Dørene lukker seg ikke som de skal, og står ofte åpne over lengre tid. Dette skaper utrygghet blant beboerne og svekker sikkerheten i bygget.

Proserve har ved flere anledninger vært tilkalt for å foreta justeringer. Selv om dørene fungerer kort tid etter justering, oppstår problemet raskt igjen. Beboerne uttrykker tydelig ønske om at det må gjennomføres en mer varig løsning.

Styrets oppfølging:

Styreleder vil ta kontakt med Proserve i forkant av møtet for å innhente:

- Prisestimat på utskifting av dørene, og
- Vurdering av alternative, mer varige løsninger enn de justeringene som hittil er utført.

Styrets innstilling: Foreslår å ga en befaring med Proserve på alle dører, før vi tar en beslutning på hva vi skal gjøre. Evt. få et kostnadsoverslag.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som styrets innstilling. Kostnadsoverslag mottatt på utskift av alle pumper og dørpakninger, utføres. Samt at styret sjekker opp med låsesmed.

6.4 Tilstandsrapport på felles bygningsmasse

Fra andelseier Thor Olav Nilsen

Forslag: Tilstandsrapport på fellesbygningssmasse: Utarbeidelse av en tilstandsrapport på fellesbygningssmasse, både utvendig og innvendig.

Begrunnelse for forslag: Manglende eller sviktende vedlikehold av fellesbygningssmasse, kan føre til en uønsket forringelse av bygningsmassen, som igjen kan føre til en verdireduksjon på leilighetene i borettslaget ved salg. Tilstandsrapporten kan legge grunnlaget for en fremtidig vedlikeholdsplan. En tilstandsrapport på fellesbygningssmasse, gir oversikt over hva som kan forventes rehabilitert og utbedret på kort og lang sikt i borettslaget. Velholdt og godt vedlikeholdt borettslag, kan føre til høyere verdivurdering på leilighetene ved salg eller eventuelt ved en refinansiering.

Styrets innstilling: Styret har en vedlikeholdsplan som følges, samt en langtidspan, samt et godt samarbeide med Habo. Styret ser ikke behov for dette, og ber generalforsamlingen stemme nei.

Vedtak:

Forslaget nedstemt med 21 stemmer MOT, 1 stemme FOR. Ikke behov for tilstandsrapport.

Vedlikeholdsplan blir lagt ut på Min Side.

6.5 Oppbevaring av sykler

Fra styret:

Styret har fått i oppgave å utrede alternative løsninger for sykkeloppbevaring. Trenger vi å kartlegge hvor mange som har et behov for oppbevaring av sykler? Vi diskuterer veien videre, og lager en fremdriftsplan.

Styrets innstilling: Belastende og kan ikke bruke et rom til oppbevaring av sykler, det blir støy. Styret oppfordrer til å bruke bodene sine. Fellesrommet brukes til oppbevaring av maling, vinduer og diverse når det pågår arbeid her.

Vedtak:

I tråd med styrets innstilling - 18 stemmer FOR og 3 stemmer MOT - ikke oppbevaring av sykler i fellesrom.

6.6 Endring Garasjeregler

Det har kommet inn et forslag fra beboere om å justere reglementet slik at bil og motorsykkel likestilles. Forslaget innebærer at beboere med tildelt garasje også skal kunne parkere motorsykkel i garasjen, uten at dette anses som brudd på reglementet.

Bakgrunn: I gjeldende garasjereglement står det at beboere som får tildelt garasje ikke skal oppta andre parkeringsplasser i borettslaget, men benytte garasjeplassen som er tildelt.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme nei til forslaget, da det er få ledige parkeringsplasser i brl.

Vedtak:

Forslaget nedstemt med 20 stemmer MOT, 2 stemmer FOR - ingen endring i Garasjeregler.

Møte hevet: 20.23

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Raymond Norgren (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 64, Bruksnr 145	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	110 Karrestad
Veiadresse:	Frøyas vei 16, gatenr 2460	Valgkrets:	3 Låby
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Adresse:			
Veiadresse:	Frøyas vei 18, gatenr 2460		
	1782 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Adresse:			
Veiadresse:	Frøyas vei 20, gatenr 2460		
	1782 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Frøyas vei 14-26	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.05.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	17 926,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/64/145	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/64/145	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 08.04.2016 Matrikkelført: 08.04.2016		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/64/83	0,0
			Berørt	3101/64/145	0,0
			Berørt	3101/64/191	0,0
			Berørt	3101/64/329	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 08.04.2016 Matrikkelført: 08.04.2016		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/64/145	0,0
			Berørt	3101/64/156	0,0
			Berørt	3101/64/187	0,0
			Berørt	3101/64/188	0,0
			Berørt	3101/64/189	0,0
			Berørt	3101/64/190	0,0
			Berørt	3101/64/191	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 21.05.1996 Matrikkelført:		Avgiver	3101/64/145	-4 588,2
			Mottaker	3101/64/329	4 588,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.05.1976 Matrikkelført:		Avgiver	3101/64/83	-22 657,0
			Mottaker	3101/64/145	22 657,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas vei 20	U0101	Bolig					
Frøyas vei 20	U0102	Bolig					
Frøyas vei 20	H0101	Bolig					
Frøyas vei 20	H0102	Bolig					
Frøyas vei 20	H0103	Bolig					
Frøyas vei 20	H0104	Bolig					
Frøyas vei 20	H0105	Bolig					
Frøyas vei 20	H0106	Bolig					
Frøyas vei 20	H0201	Bolig					
Frøyas vei 20	H0202	Bolig					
Frøyas vei 20	H0203	Bolig					
Frøyas vei 20	H0204	Bolig					
Frøyas vei 20	H0205	Bolig					
Frøyas vei 20	H0206	Bolig					
Frøyas vei 20	H0301	Bolig					
Frøyas vei 20	H0302	Bolig					
Frøyas vei 20	H0303	Bolig					
Frøyas vei 20	H0304	Bolig					
Frøyas vei 20	H0305	Bolig					
Frøyas vei 20	H0306	Bolig					
Frøyas vei 20	H0401	Bolig					
Frøyas vei 20	H0402	Bolig					
Frøyas vei 20	H0403	Bolig					
Frøyas vei 20	H0404	Bolig					
Frøyas vei 20	H0405	Bolig					
Frøyas vei 20	H0406	Bolig					
Frøyas vei 20	H0501	Bolig					
Frøyas vei 20	H0502	Bolig					
Frøyas vei 20	H0503	Bolig					
Frøyas vei 20	H0504	Bolig					
Frøyas vei 20	H0505	Bolig					
Frøyas vei 20	H0506	Bolig					
Frøyas vei 20	H0601	Bolig					
Frøyas vei 20	H0602	Bolig					
Frøyas vei 20	H0603	Bolig					
Frøyas vei 20	H0604	Bolig					
Frøyas vei 20	H0605	Bolig					
Frøyas vei 20	H0606	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145035236		Antall etasjer:
			38
			7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas vei 18	U0101	Bolig					
Frøyas vei 18	U0102	Bolig					
Frøyas vei 18	H0101	Bolig					
Frøyas vei 18	H0102	Bolig					
Frøyas vei 18	H0103	Bolig					
Frøyas vei 18	H0104	Bolig					
Frøyas vei 18	H0105	Bolig					
Frøyas vei 18	H0106	Bolig					
Frøyas vei 18	H0201	Bolig					
Frøyas vei 18	H0202	Bolig					
Frøyas vei 18	H0203	Bolig					
Frøyas vei 18	H0204	Bolig					
Frøyas vei 18	H0205	Bolig					
Frøyas vei 18	H0206	Bolig					
Frøyas vei 18	H0301	Bolig					
Frøyas vei 18	H0302	Bolig					
Frøyas vei 18	H0303	Bolig					
Frøyas vei 18	H0304	Bolig					
Frøyas vei 18	H0305	Bolig					
Frøyas vei 18	H0306	Bolig					
Frøyas vei 18	H0401	Bolig					
Frøyas vei 18	H0402	Bolig					
Frøyas vei 18	H0403	Bolig					
Frøyas vei 18	H0404	Bolig					
Frøyas vei 18	H0405	Bolig					
Frøyas vei 18	H0406	Bolig					
Frøyas vei 18	H0501	Bolig					
Frøyas vei 18	H0502	Bolig					
Frøyas vei 18	H0503	Bolig					
Frøyas vei 18	H0504	Bolig					
Frøyas vei 18	H0505	Bolig					
Frøyas vei 18	H0506	Bolig					
Frøyas vei 18	H0601	Bolig					
Frøyas vei 18	H0602	Bolig					
Frøyas vei 18	H0603	Bolig					
Frøyas vei 18	H0604	Bolig					
Frøyas vei 18	H0605	Bolig					
Frøyas vei 18	H0606	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	38
Bygningsnr:	145035244		Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	----	------	-----	-------------	------------	-----	----

Frøyas vei 16	U0101	Bolig
Frøyas vei 16	U0102	Bolig
Frøyas vei 16	H0101	Bolig
Frøyas vei 16	H0102	Bolig
Frøyas vei 16	H0103	Bolig
Frøyas vei 16	H0104	Bolig
Frøyas vei 16	H0105	Bolig
Frøyas vei 16	H0106	Bolig
Frøyas vei 16	H0201	Bolig
Frøyas vei 16	H0202	Bolig
Frøyas vei 16	H0203	Bolig
Frøyas vei 16	H0204	Bolig
Frøyas vei 16	H0205	Bolig
Frøyas vei 16	H0206	Bolig
Frøyas vei 16	H0301	Bolig
Frøyas vei 16	H0302	Bolig
Frøyas vei 16	H0303	Bolig
Frøyas vei 16	H0304	Bolig
Frøyas vei 16	H0305	Bolig
Frøyas vei 16	H0306	Bolig
Frøyas vei 16	H0401	Bolig
Frøyas vei 16	H0402	Bolig
Frøyas vei 16	H0403	Bolig
Frøyas vei 16	H0404	Bolig
Frøyas vei 16	H0405	Bolig
Frøyas vei 16	H0406	Bolig
Frøyas vei 16	H0501	Bolig
Frøyas vei 16	H0502	Bolig
Frøyas vei 16	H0503	Bolig
Frøyas vei 16	H0504	Bolig
Frøyas vei 16	H0505	Bolig
Frøyas vei 16	H0506	Bolig
Frøyas vei 16	H0601	Bolig
Frøyas vei 16	H0602	Bolig
Frøyas vei 16	H0603	Bolig
Frøyas vei 16	H0604	Bolig
Frøyas vei 16	H0605	Bolig
Frøyas vei 16	H0606	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger: 38
Bygningsnr:	145035252		Antall etasjer: 7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus annekts til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.04.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.1998
Energikilde:		BRA annet:	413,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	413,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.10.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6215289			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				413,0	413,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	67,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.08.2015
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	22.04.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300513702			Antall etasjer:	1

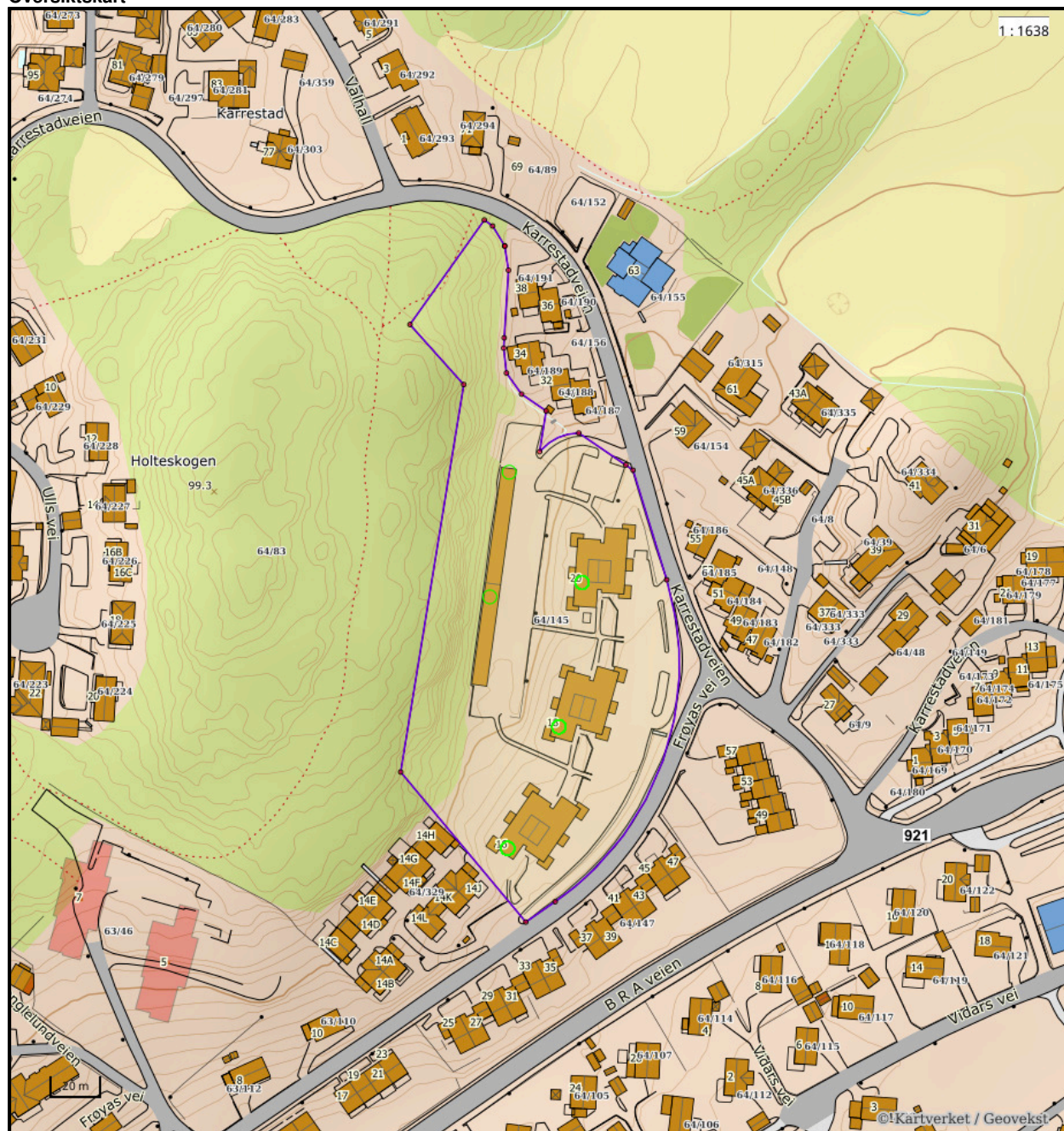
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

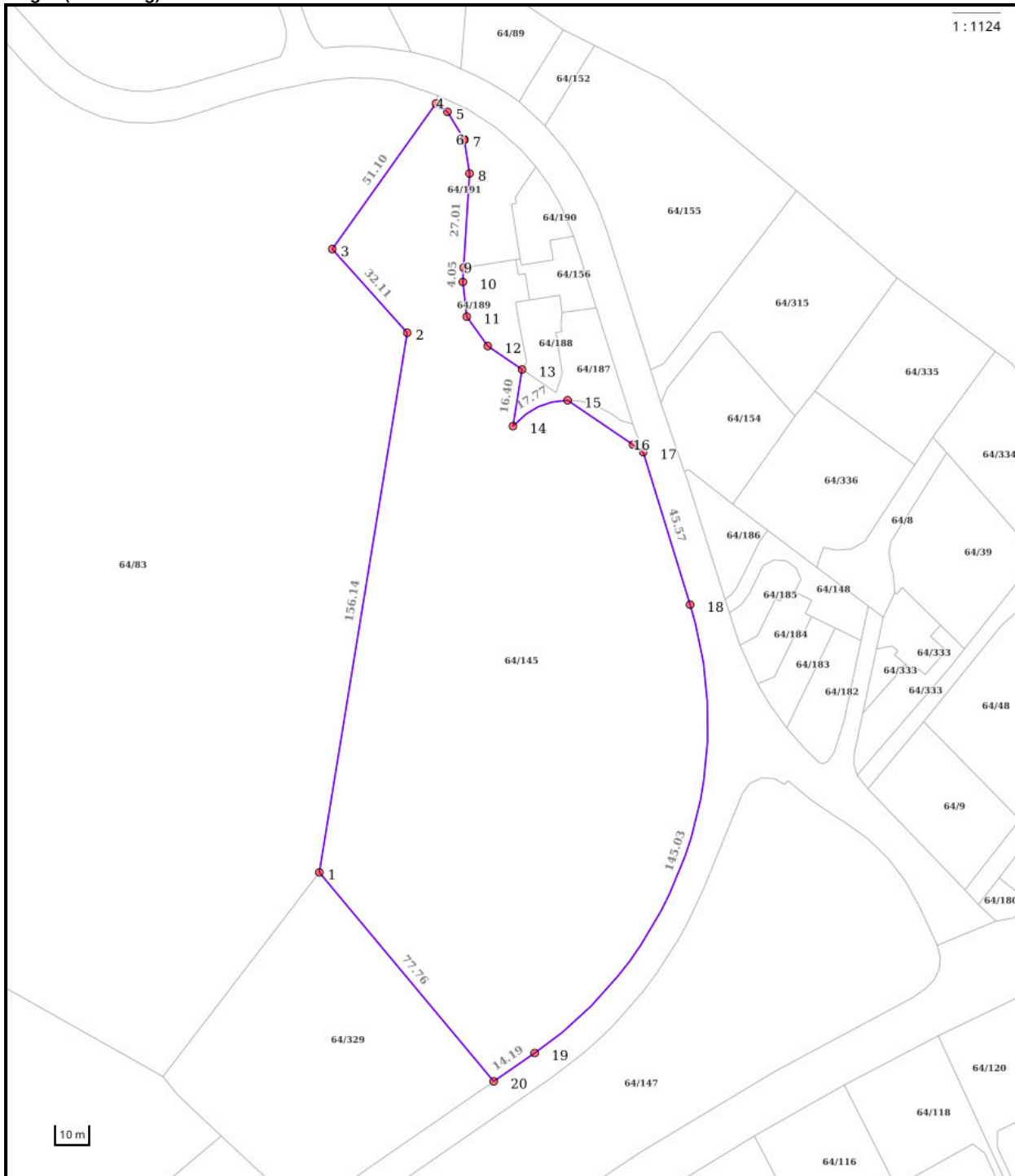
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 17 926,80m²**Arealmerkna:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 434,47	635 382,88	156,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 590,21	635 394,04	32,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 612,08	635 370,53	51,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 656,20	635 396,32	4,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 654,14	635 399,83	9,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 646,64	635 405,30	0,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 646,60	635 405,31	9,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 637,19	635 407,67	27,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 610,19	635 408,42	4,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 606,14	635 408,58	9,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 557 596,35	635 410,53	10,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 557 588,56	635 417,24	11,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 557 582,77	635 427,61	16,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 557 566,41	635 426,48	17,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	21,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 575,16	635 441,34	22,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 557 564,19	635 461,08	3,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 557 562,31	635 464,16	45,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 557 520,14	635 481,44	145,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	114,75	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 557 388,56	635 448,76	14,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 557 379,48	635 437,86	77,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyas vei 16, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	17 921 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	
	Delareal	5 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	G36	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-197												
Navn	Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia												
Plantype	Eldre reguleringsplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	18.03.1981												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1397/G-514.pdf												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>196 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>17 723 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	Delareal	6 m ²	Formål	Offentlig friområde	Delareal	196 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	17 723 m ²	Formål	Boliger
Delareal	6 m ²												
Formål	Offentlig friområde												
Delareal	196 m ²												
Formål	Kjørevei												
Delareal	17 723 m ²												
Formål	Boliger												



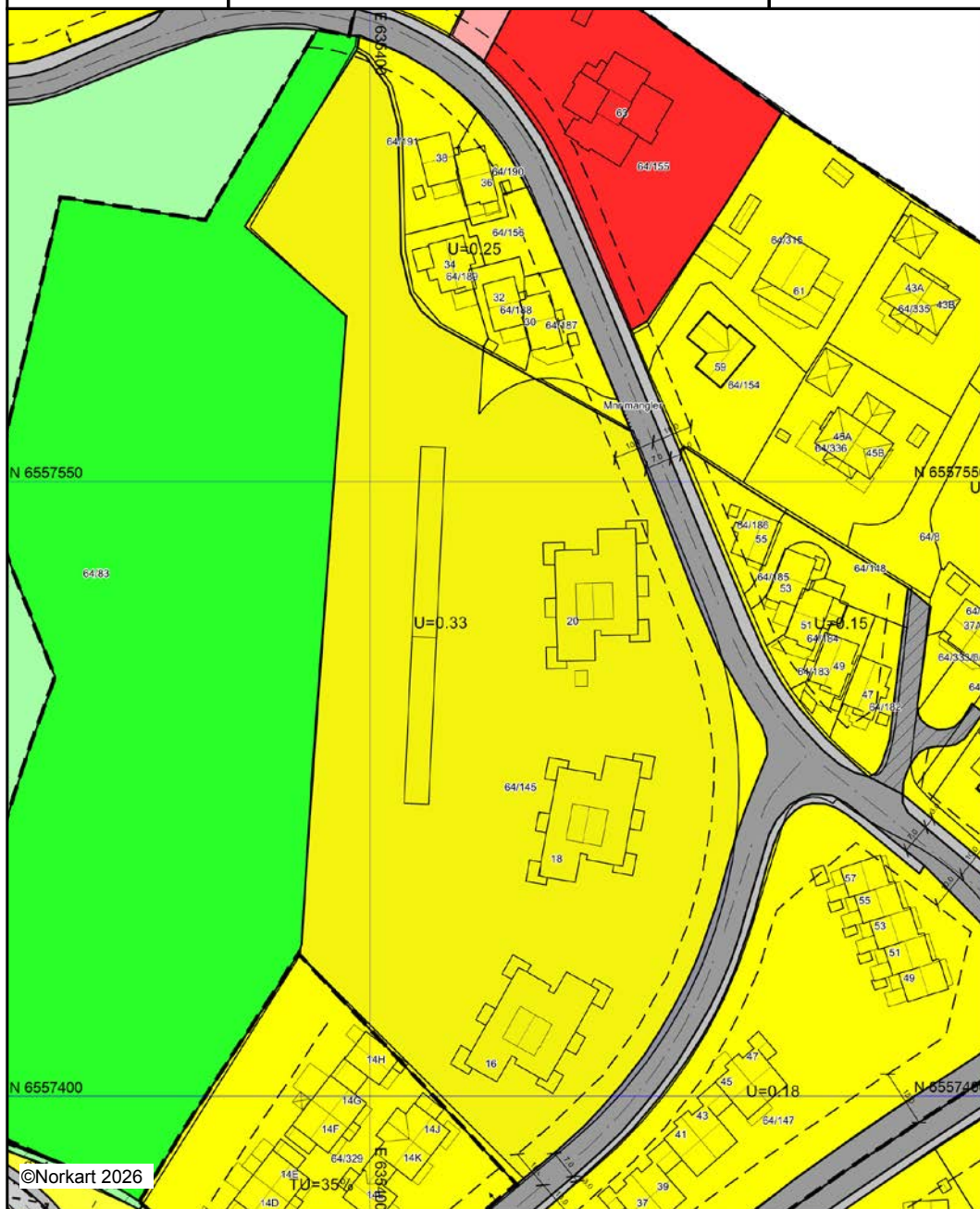
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/145
Adresse: Frøyas vei 16
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Parkering
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



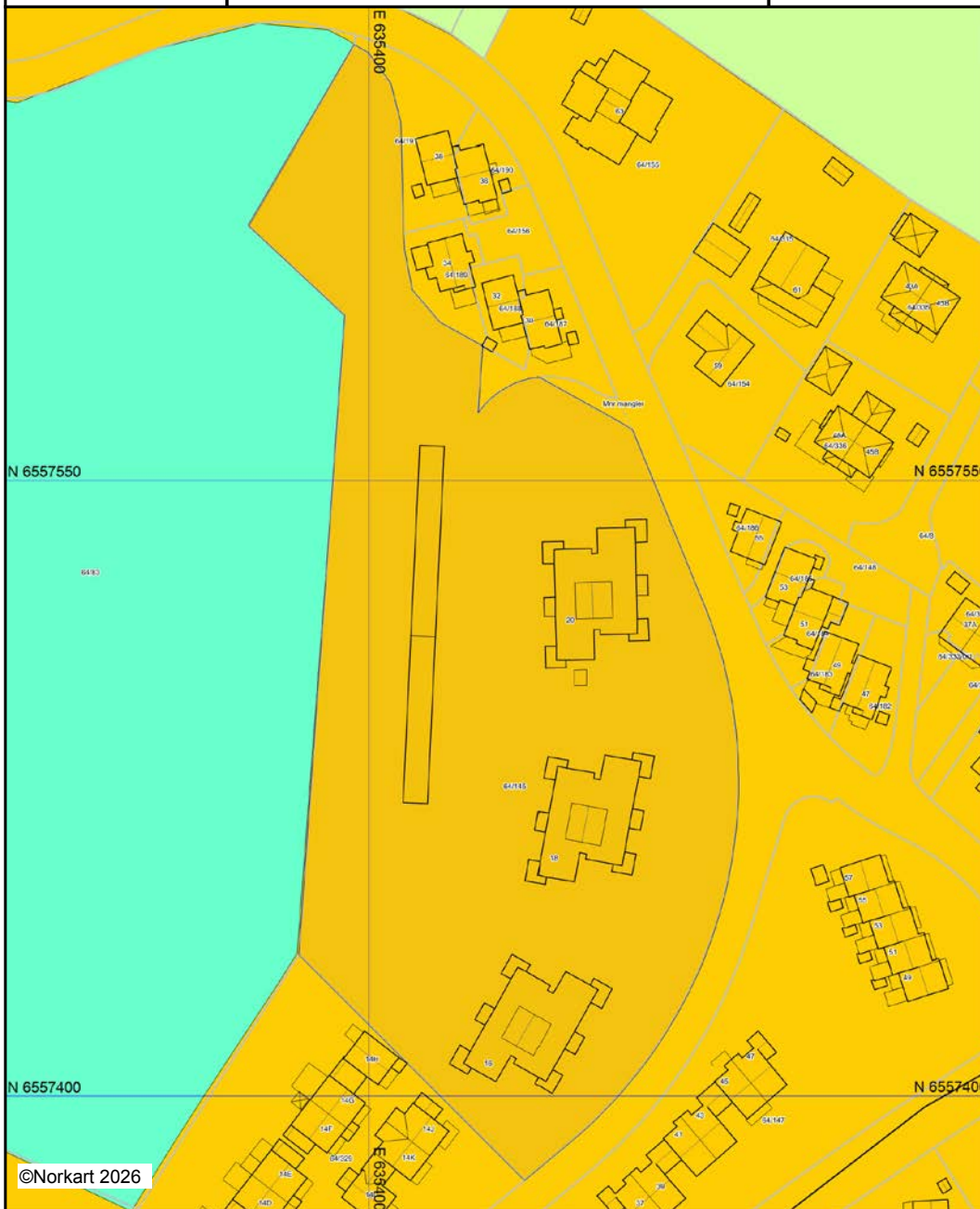
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/145
Adresse: Frøyas vei 16
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Bebyggelse og anlegg - næværende
-  Blågrønnstruktur - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Kraftledning - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/145, Frøyas vei 16, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.03.2026	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.

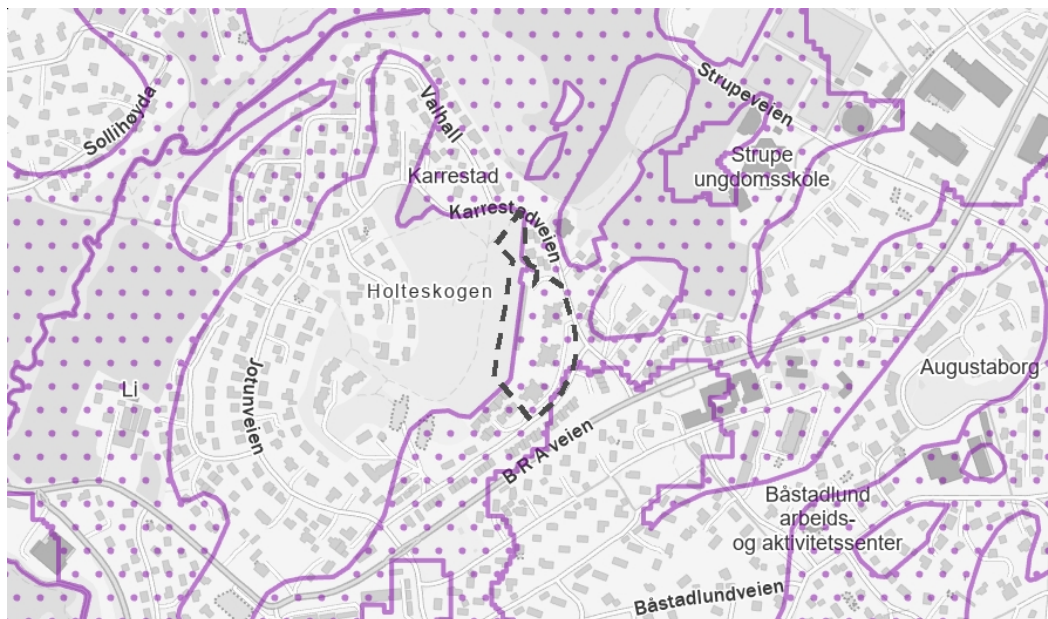
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	92.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	22.12.2025	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: 16.03.2026

Aktsonhetsområde 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	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

Aktsonhetskartet 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: 16.03.2026

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Frøyas vei 16 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørklund 2 min
Linje 34 0.2 km

Halden stasjon 8 min
Linje RE20 3.5 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 8 min
270 elever, 13 klasser 0.6 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 16 min
391 elever, 19 klasser 1.4 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
230 elever, 14 klasser 2.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
344 elever, 14 klasser 0.8 km

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

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

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

Ladepunkt for el-bil

Kople Extra Halden 10 min

Elisenberg Elektro 11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

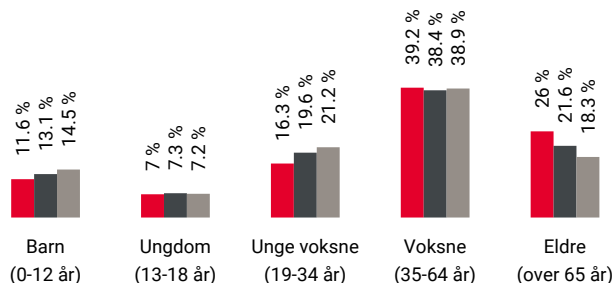
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 10 min
50 barn 0.9 km


Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 15 min
32 barn 1.3 km


Dagligvare


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

Spær Halden 11 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

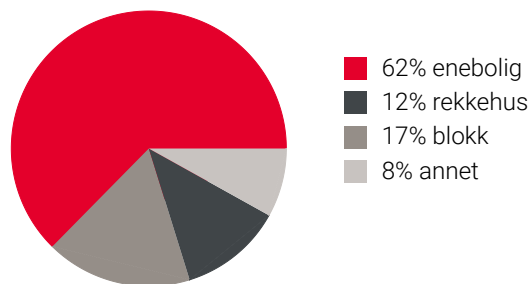
 Karrestad - ballplass, gress 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Låby skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 Spenst Halden avd. Brødløs 12 min 

 SKY Fitness Halden 6 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

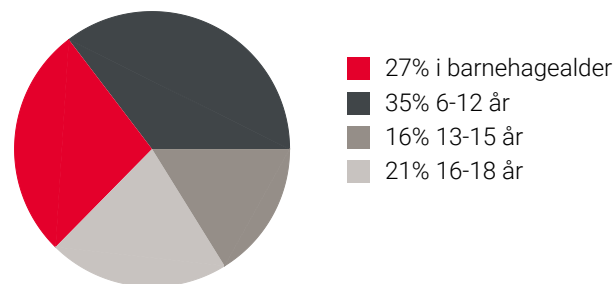


Varer/Tjenester

 Tista Senter 6 min 

 Apotek 1 Brødløs Halden 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

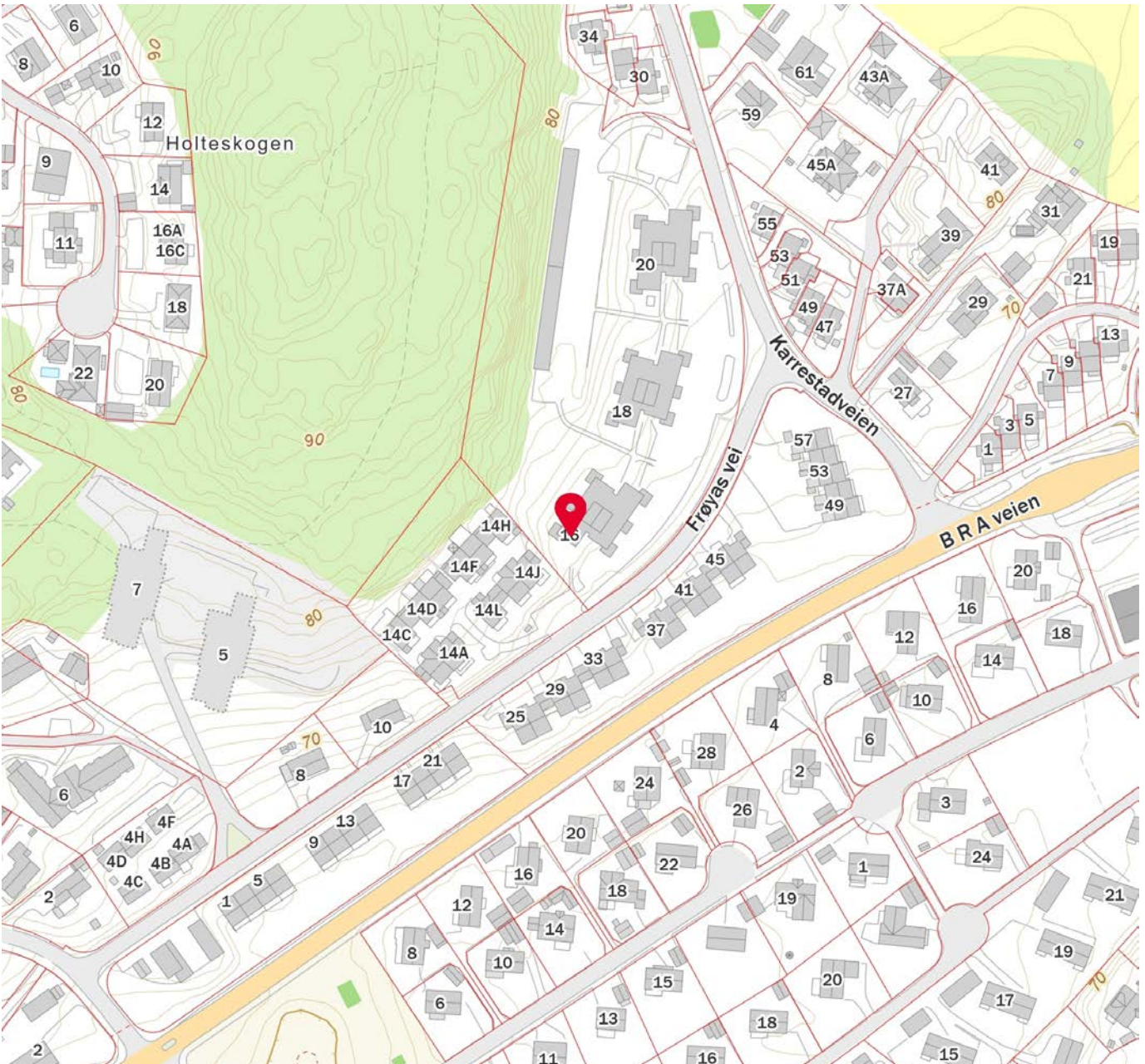
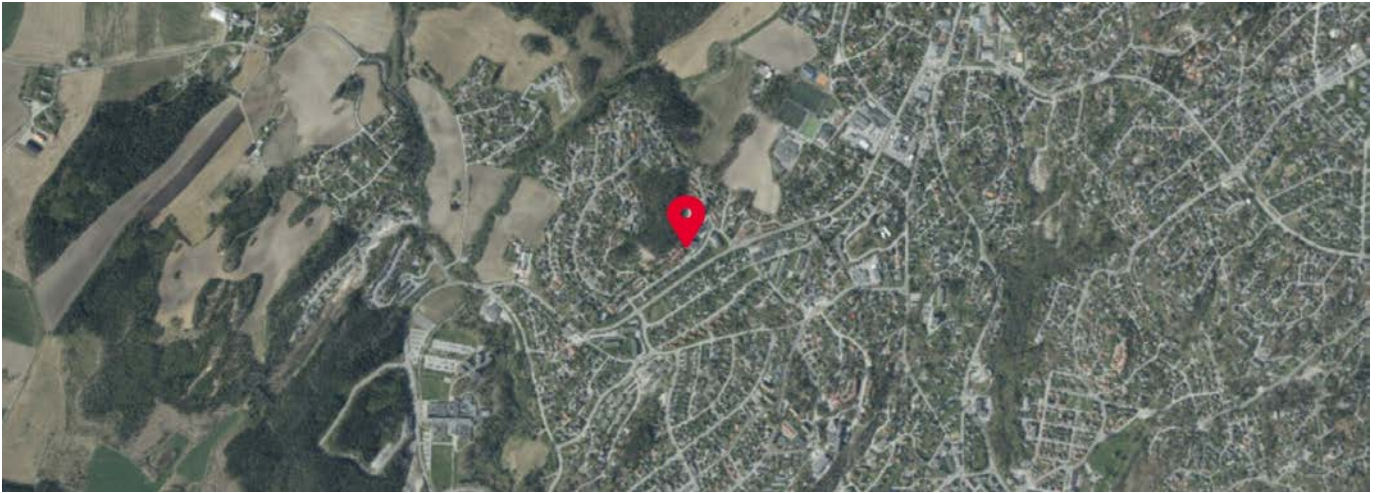



0% 45%

 Karrestad
 Halden
 Norge

Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frøyas vei 16
1782 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre