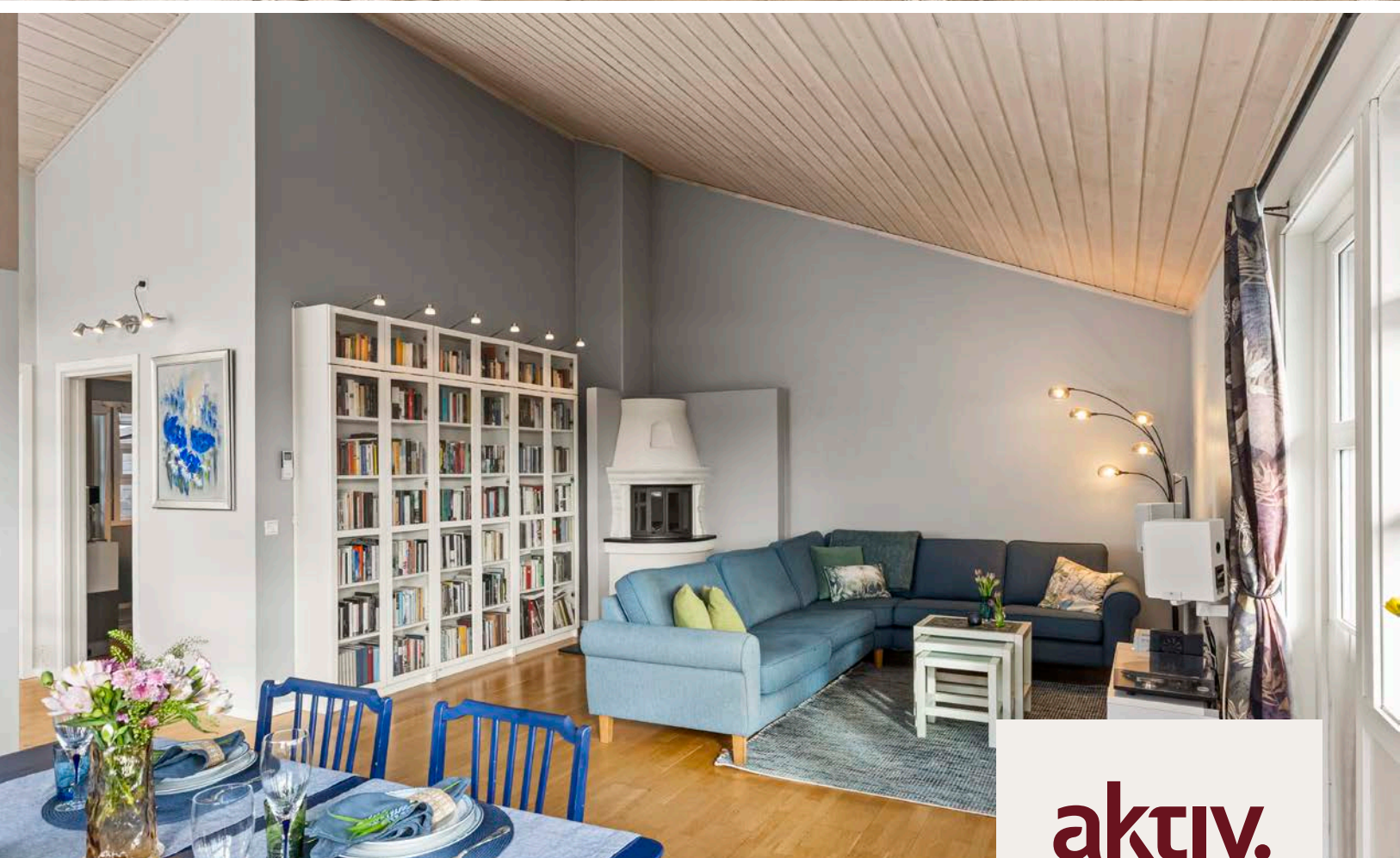




aktiv.



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 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 221 579,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 172 969,-
Felleskostn.: Kr 7 604,-
Selger: Liv-Kirsti Ultvedt
Dagh Roland Casselbrant

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 136/145 kvm
Tomtstr.: 4588 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 329
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1101260010

Praktisk og innholdsrik bolig over 2 plan med god løsning - 3 soverom!

Frøyas vei 14D – en praktisk og innholdsrikt bolig over to etasjer, perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med god planløsning i et etablert og barnevennlig område.

Her får du tre gode soverom, et rom/bod med ekstra lagringsmuligheter, romslige oppholdsarealer og mye lagringsplass, noe som gjør boligen velegnet og funksjonell.

Den åpne og trivelige stue- og kjøkkenløsningen gir en god atmosfære i hovedplanet, med direkte utgang til en skjermet uteplass. Her kan du nyte rolige morgener, hyggelige ettermiddager eller sosiale sammenkomster i fredelige omgivelser.

Boligen ligger i et populært område med gangavstand til skole, barnehage, turområder og gode kollektivforbindelser. Kort vei også til Halden sentrum med alle byens fasiliteter.

Dette er en bolig som bør oppleves – velkomm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Vedtekter	74
Årsmelding 2024	82
Protokoll fra generalforsamling 2025	102
Planopplysninger	108
Reguleringsplankart	110
Reguleringsbestemmelser	112
Kommuneplankart	114
Områdeanalyse	116
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 kvm Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod

BRA-e: 5 kvm Bod 2

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Kjøkken, soverom, stue

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4588 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet og felles for borettslaget, og er nylig pent opparbeidet i 2025 for å sikre en praktisk og trivelig ramme rundt bebyggelsen. Her finner du en asfaltert (2025) gårdsplass og innkjørsel, som gir enkel adkomst til boligene og sørger for gode parkeringsforhold. Borettslaget disponerer også felles gjesteparkering, noe som gjør det enkelt å ta imot besøkende.

Boligen har i tillegg en koselig og skjermet hagedel, med direkte utgang fra kjøkkenet –

et hyggelig og privat uteområde perfekt for morgenkaffen, små hagestunder eller lett beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bjørklund, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Boligen har en skjermet og rolig beliggenhet, samtidig som du bor nær servicetilbud, turområder og gode forbindelser.

Nærområdet byr på flere fasiliteter som barnehager, skoler, legevakt, bakeri og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Området har også flere idrettsanlegg og lekeplasser, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Det er også kort vei til Halden sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til sentrum og omkringliggende områder.

For de som er glad i naturen, er det flotte turmuligheter i nærheten. Med trapp fra borettslagets eiendom direkte opp i skogholt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Karrestad barnehage, Spreten idrettsbarnehage, Trolltangen naturbarnehage.

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

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkenivå.
Taktekket var snødekt på befaringsdagen.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket av sink.

Det er montert snøfangere over carport siden det er der folk ferdes på vinterstid.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen er utvendig malt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Store deler av konstruksjonen er lukket.

Besiktet loftet mot vest.

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

Dører: Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags isolerglass utendig alu.beslått.
Isolert boddører.
Alle dørene er skiftet i 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse mot sør oppført med trepilarer og trekonstruksjon.
Rekkverket ble beiset i 2023.

Mark terrasse mot vest. Utført nye terrassebord i 2020 iflg.
Fundamenteringen var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.

Det er gjøres oppmerksom på at terrasser var snødekt på befaringsdagen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 12mm retningsavvik i stuen og 10mm på kjøkkenet.
I u.etg er det målt 6-8mm retningsavvik på oppholdsrom.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Rom Under Terreng: Gulvet har lamina og vegger har panelplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist målinger som er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1997.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Tomten skråner mot øst.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er fra 1997.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på taktekket.

Plassering av ytterdel over takflaten til carport medfører til isdannelse på taket.

Dette er uheldig siden dette kan medføre til fuktinnsig i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å flytte ytterdelen til varmepumpen og plassere denne på terreng for å unngå isdannelse på taket, som kan føre til fuktinnsig i underliggende konstruksjon.

Alderen på taktekingen tilsier at det bør følges med på tilstanden, da risikoen for lekkasjer og skader i konstruksjonen øker etter hvert som brukstiden nærmer seg slutten.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for

utskifting når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Registrert noe tørkesprekker på trekledning mot sør.

Det er viktig med godt vedlikehold for å bevare levetiden på trekledningen.

Konsekvens/tiltak: Tørkesprekker i trekledningen krever jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å forhindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Registrert noe værslitasje på de mest værutsatte fasadene.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fukt- og råteskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Overflater

Bruksslitasje på parkettgulv.

Parkettgulv ved kjøleskap er fuktskadet.

Glipper og sprekker i laminatgulv i boden i u.etg.

Gerikter til vindu i bod i u.etg er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak: Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut der det er fuktskadet.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Gerikter til vindu i boden bør monteres eller utbedres fagmessig,

Generell bruksslitasje på parkettgulv kan medføre behov for overflatebehandling eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk.

Rom Under Terreng

Det anbefales å utføre fuktmålinger i veggkonstruksjonen i perioder hvor det er mye nedbør ute for å avdekke om fuktigheten i utlektet vegger øker.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere fuktmålinger i veggkonstruksjonen, spesielt i perioder med mye nedbør, for å avdekke om fuktigheten i utlektede vegger øker.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

Innvendige trapper

Registrert noe bruksslitasje/merker på inntrinn.

Knirk i trapp ved belastning.

Konsekvens/tiltak: Utføre sparkling og maling for å utbedre merker/bruksslitasje.
Det bør gjøres tiltak med etterstramming av skruer for å avdekke om dette forbedrer i forhold til knirk i trappen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Registrert merker på skyvedør etter husdyr.

Stedvis noe merker og bruksslitasje på øvrige dører.

Glassdør går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre merker og bruksslitasje på dører, samt justere glassdøren slik at den ikke går i anslaget.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert begynnende riss i fuger i dusjsonen på baderommet.

Det har tidligere vært dusjvegger montert, derfor hull i fliser i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fuger med riss og sprekker må holdes under jevnlig oppsikt, det anbefales å montere dusjkabinett slik at det ikke blir dusjet direkte på vegger og gulv.

Hull i fliser i våtsonen bør tettes for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert sprang på gulvfliser.

Det er stedvis områder hvor fallet ikke er jevnt i fallsonen til sluket.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Med hensyn til alderen til baderommet må det medregnes oppussing av baderommet i årene fremover.

Det anses derfor ikke nødvendig å utføre tiltak med hensyn til fallforhold før renovering.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ingen synlig tegn til membran i sluket, det er derfor ukjent om baderommet er utført med membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Manglende eller feil utført membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Ved renovering av baderommet må hele tettesjiktet skiftes på baderommet.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det har tidligere vært utettheter på røropplegg i servantinnredning.

Dette hare medført til svelling på hylleplate.

Konsekvens/tiltak: Det må forventes å skifte alt sanitært utstyr ved renoveringen av baderommet.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Over halvparten av forventet levetid på vinylbelegg er utløpt.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å skifte ut vinylbelegget, da over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det større risiko for lekkasjer.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Over halvparten av levetiden til belegg er utløpt.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da over halvparten av levetiden til belegget er utløpt.

Underetasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Innredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak: Innredningen har en eldre standard, og det bør vurderes oppgradering ved behov for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være at det oppstår feil og skader.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Registrert merker på benkeplate og fronter, samt at det tidligere har vært lekkasje i benkeskap under kum som har medført til svelling på bunnplate.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet har en alder og slitasjegrad som tilsier at det bør vurderes å skifte hele innredningen for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skader og redusert brukervennlighet.

Avløpsrør

Avløp er kun teipet på den ene tilkobling på avløp i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Avløpet bør tettes/blendes på en fagmessig måte for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull tetting med teip gir økt risiko for vannskader og fuktskader i kjøkkeninnredningen.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da den er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved videre bruk av eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.

Andre installasjoner

Det er ikke utført service på varmepumpen etter montering.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert levetid, dårligere inneklima og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utskifting kan bli nødvendig i årene fremover.

TG3

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke har behov for å tømmes for aske.

Manglende ubrennbar plate under sotluke.

Sotluke er plassert nærmere ubrennbar vegg en 30cm.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å oppfylle krav til brannsikkerhet.

Montere sotlukestein slik at avstand under 30cm til brennbart blir godkjent.

Sotluken bør tømmes for aske for å sikre korrekt funksjon.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann.

Helse, miljø og sikkerhet

Malt tre trapp.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i gang og brannslange på kjøkkenet.

Det er montert radonvifte, eier opplyser om at det er utført målinger i etttertid som har dokumentert at verdien er under tiltaksgrensen.

Trerekkverk på utvendig terrasse.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er utført med en høyde på 91cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ingen behov for tiltak siden rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I en annen boenhet i borettslaget er det vanninntregning på bad i underetasje. Skaden er utbedret på borettslagets regning. Det har blitt fremmet krav fra borettslaget til beboer, da styret mener skaden stammer fra boligen og ikke utenfor boligen/borettslagets eiendom. Borettslaget har ikke valgt å gå videre med kravet ovenfor beboer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Skaden er utbedret i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i regi av borettslaget. Byttet vifte på tak til ventilasjon for bad/vaskerom.

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?: 2024.

Firmanavn: Olaf Hansen eiff.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut ledning til radonvifte. Lagt strøm til markise og screens i stue. Varmepumpe (ca. 2022).

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

Svar: Ja.

Det er planlagt og vedtatt et boligprosjekt på Konglelundtomten.

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

Svar: Ja.

Det er utført radonmåling i regi av borettslaget, ca. 2023/2024. Det er ikke målt forhøyet verdier i boligen. Det er installert radonvifte i boligen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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 går over to etasjer og byr på en gjennomtenkt og praktisk planløsning.

1. etasje består av en innbydende gang med god oppbevaringsplass, samt en mellomgang som binder etasjen fint sammen. Videre finner du to soverom, et vaskerom, et romslig bad og et rom/bod med ekstra lagringsmuligheter.

I 2. etasje møtes du av en lys og luftig åpen stue-/spisestueløsning med god takhøyde og utgang til en trivelig veranda. Etasjen inneholder også et soverom samt et praktisk kjøkken med spiseplass og direkte utgang til hage og uteplass, noe som gir en svært god flyt mellom inne- og utemiljø.

Utvendig medfølger carport og to uteboder, som gir rikelig med plass til oppbevaring.

Standard

Gang:

Boligen har en romslig og praktisk gang med god plass til å henge fra seg yttertøy ved inngangen. Under trappen finnes det ekstra oppbevaringsplass, perfekt for klær, sko eller annet utstyr som trenger en fast plass.

Fra gangen ledes du videre inn i en mellomgang, adskilt med en glassdør som slipper inn lys og skaper et pent skille mellom inngangspartiet og resten av boligen.

Mellomgangen gir adkomst til soverommene i 1. etasje, badet og vaskerommet, samt trappen som tar deg opp til boligens 2. etasje.

Soverom:

Boligen har tre romslige soverom, hvorav to ligger i 1. etasje og det tredje i 2. etasje. Alle rommene har god størrelse med plass til både seng og tilhørende møbler. Hovedsoverommet er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir effektiv oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk. De øvrige soverommene fungerer like godt som barnerom, gjesterom eller kontor – avhengig av behov. I tillegg finnes det et ekstra rom/bod/arbeidsrom i 1. etasje, som gir fleksibilitet for deg som ønsker et eget hobbyrom eller mer lagringsplass.

Bad:

Boligens baderom ligger i 1. etasje og fremstår som et stort og romslig rom med flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er lagt varmekabler i gulvet, som gir en behagelig temperatur året rundt.

Badet er innredet med en baderomsinnredning i en lys grønn tone, med benkeplate, servant og god oppbevaringsplass i skap. Over servanten er det montert speil. Videre er rommet utstyrt med badekar med dusjløsning, samt toalett – en praktisk og funksjonell løsning for hverdagen.

Bod/Vaskerom:

I boligens 1. etasje finner du et praktisk vaskerom/bod med funksjonelle løsninger for en effektiv hverdag. Rommet er innredet med ekstra toalett og vask, samt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Her er det god plass til klestørking, og rommet egner seg godt som en kombinert vaske- og lagringsplass.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i et eget, adskilt rom og byr på en praktisk og funksjonell løsning for en effektiv matlaging. Fra kjøkkenet er det utgang til en skjermet uteplass på baksiden av boligen – et flott sted for morgenkaffen eller middag ute på varme dager.

Innredningen består av grå, profilerte fronter kombinert med laminert benkeplate, samt flislagt felt mellom benkeplate og overskap, som er lett å holde rent. Rommet har god plass til egen spiseplass, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt i hverdagen.

Stue:

Boligen har en lys og luftig stue med høyt under taket og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Dette skaper en god atmosfære og gir rommet et spennende uttrykk.

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisestue, slik at du enkelt kan innrede etter behov. Fra stuen er det utgang til verandaen, hvor du kan nyte solen og utvide oppholdsarealet på varme dager.

I rommet finner du både peis og varmepumpe, som sørger for behagelig temperatur og

gode fyringsmuligheter året gjennom.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

El.markise mot øst montert i 2023.

Persienner mot sør i stue er montert i 2023.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i gang.

50A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/16A/7*13A/10A med automatsikring.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett, belegg og fliser.

Vegger: Tapet, fliser, glassfiberstrie, trepanel og panelplater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Kjøkken og gang i underetasje er malt i 2025.

Deler av stuen er malt i 2018.

Nye ytterdører i 2025.

Bygget er malt i 2023.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 13.02.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 23.02.26.

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 inkudert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke).

Parkering

I carport tilknyttet boligen. (Plass til 2 mindre biler i lengden).

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81564915

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Selger opplyser at det er utført radonmåling i regi av borettslaget, ca. 2023/2024. Det er ikke målt forhøyet verdier i boligen. Det er installert radonvifte i boligen.

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 6 070,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad. Det er plassert vedovn og varmepumpe i stuen.

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

Ikke angitt

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

221 579 (Andel av fellesgjeld)

3 171 579 (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)

3 172 969 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 181 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 184 669 (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 766 558 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 066 231 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 Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, styrehonorar m.m.

Felleskostnader: Kr 5 759,-

Renter og avdrag: Kr 1845,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 604

Andel Fellesgjeld

Kr 221 579

Andel fellesgjeld år

2026

Andel fellesformue

Kr 79 348

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjerkely Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

976951808

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 11 andeler.

Saker under arbeid og planlegging:

Styret har gjennom hele året jobbet med planlegging for å innhente tilbud på oppgradering av skråning og asfaltering. Flere aktuelle leverandører har vært på befaring.

Bytte av terrasse- og ytterdører. (Byttet)

Styret jobber aktivt med vedlikeholdplaner, på lang og kort sikt.

Prosessen er i gang med å innhente tilbud på oppgradering av uteområdene, skråninger og asfalt, bytte av terrassedører og ytterdører samt vedlikehold av pussede murflater. Tilbud ventes behandles våren 2025. Gjennomføringen av disse prosjektene vil høyst sannsynlig skje ila. 2025.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022: Gjennomført beising og maling av bygningmassen.

2023:

- Kommunen gitt byggetillatelse i henhold til søknad om innbygging av carporter i nedre rekke. Tillatelsen gjelder i tre år fra mai 2023.
- Installert vannmåler for måling av vannforbruket i borettslaget.

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

Styreleder: Karl Petter Young, tlf. 98131276.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 15160270788, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 04.02.2026: 2 437 375,-

Andel av saldo: kr 221 580,-

Første termin/første avdrag: 3006.2025 (siste termin 31.03.2040)

Evt. 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. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. borettslagets vedtekster § 4-1(5) "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".

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 329 i Halden kommune. Andelsnr. 2 i Bjerkely Terrasse
Borettslag med orgnr. 976951808

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/64/329:

06.01.1998 - Dokumentnr: 50 - Elektriske kraftlinjer

Rett til å sette opp og drive en nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kopi av bestemmelsen kan utlevers på meglers kontor.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg/bolig; 11 stk. rekke/frtiistående datert 11.12.1997.

LOVLIGHET:

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

Kommentar: Det er utført vaskerom istedenfor bod og toalettrom i u.etg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Kommunal vei, privat vei fra Frøyas vei og inn på borettslagets tomt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-343 (Bjørklund II) med formål boliger. Eiendommen følger videre kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Området består hovedsakelig boligbebyggelse, samt grønnsstruktur/friområde.

I området v/Konglelundveien vil det planlagt oppført et boligblokkprosjekt med 2 blokker med flere boenheter.

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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 47 500,- 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 40 566,-. 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.02.2026









Utvendig medfølger carport og to uteboder, som gir rikelig med plass til oppbevaring.

Her dekkes bordet med utsikt – et perfekt
sted for små pauser og fine øyeblikk.



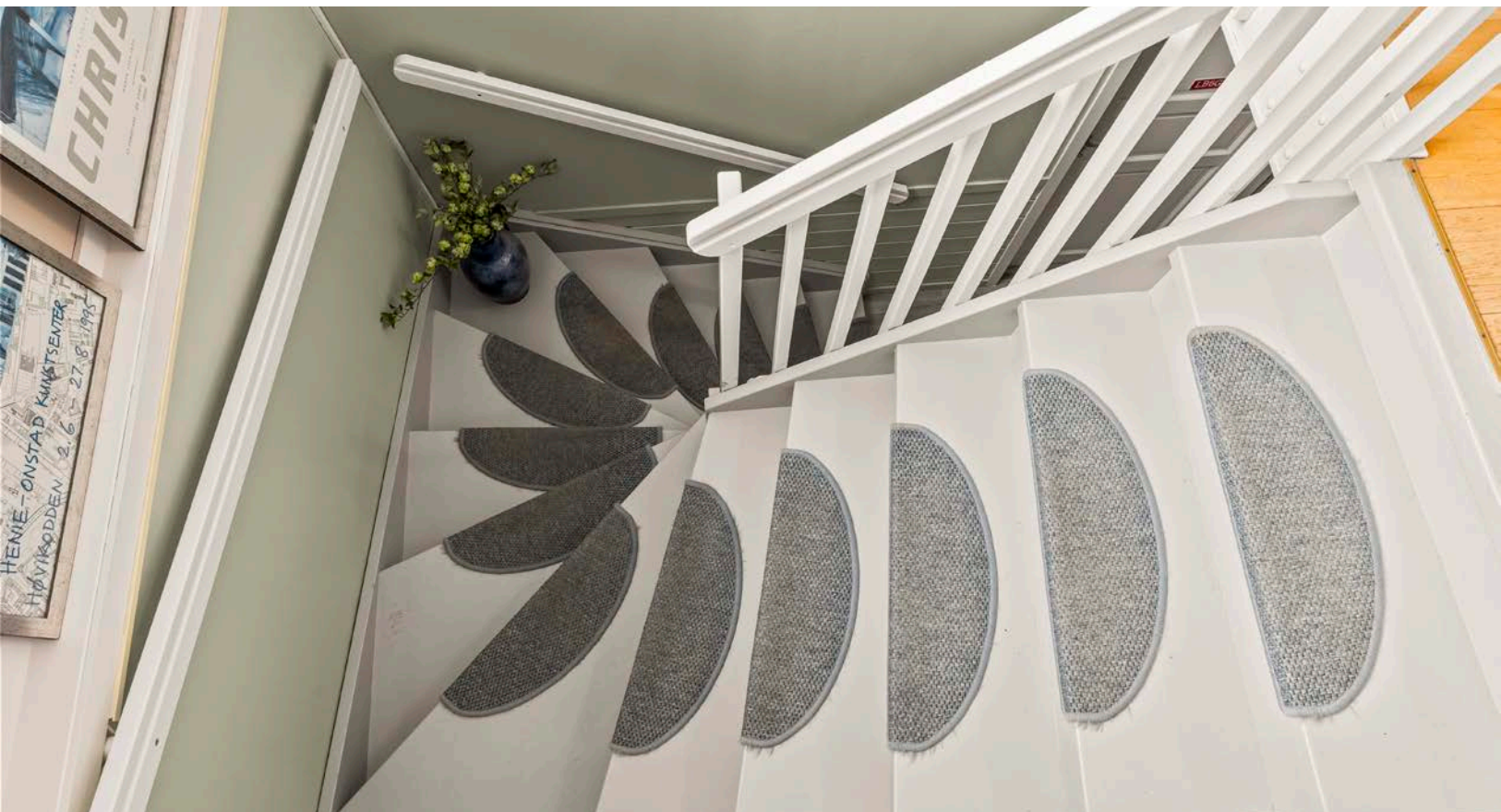




Boligen har en romslig og praktisk gang med god plass til å henge fra seg yttertøy ved inngangen. Under trappen finnes det ekstra oppbevaringsplass, perfekt for klær, sko eller annet utstyr som trenger en fast plass.



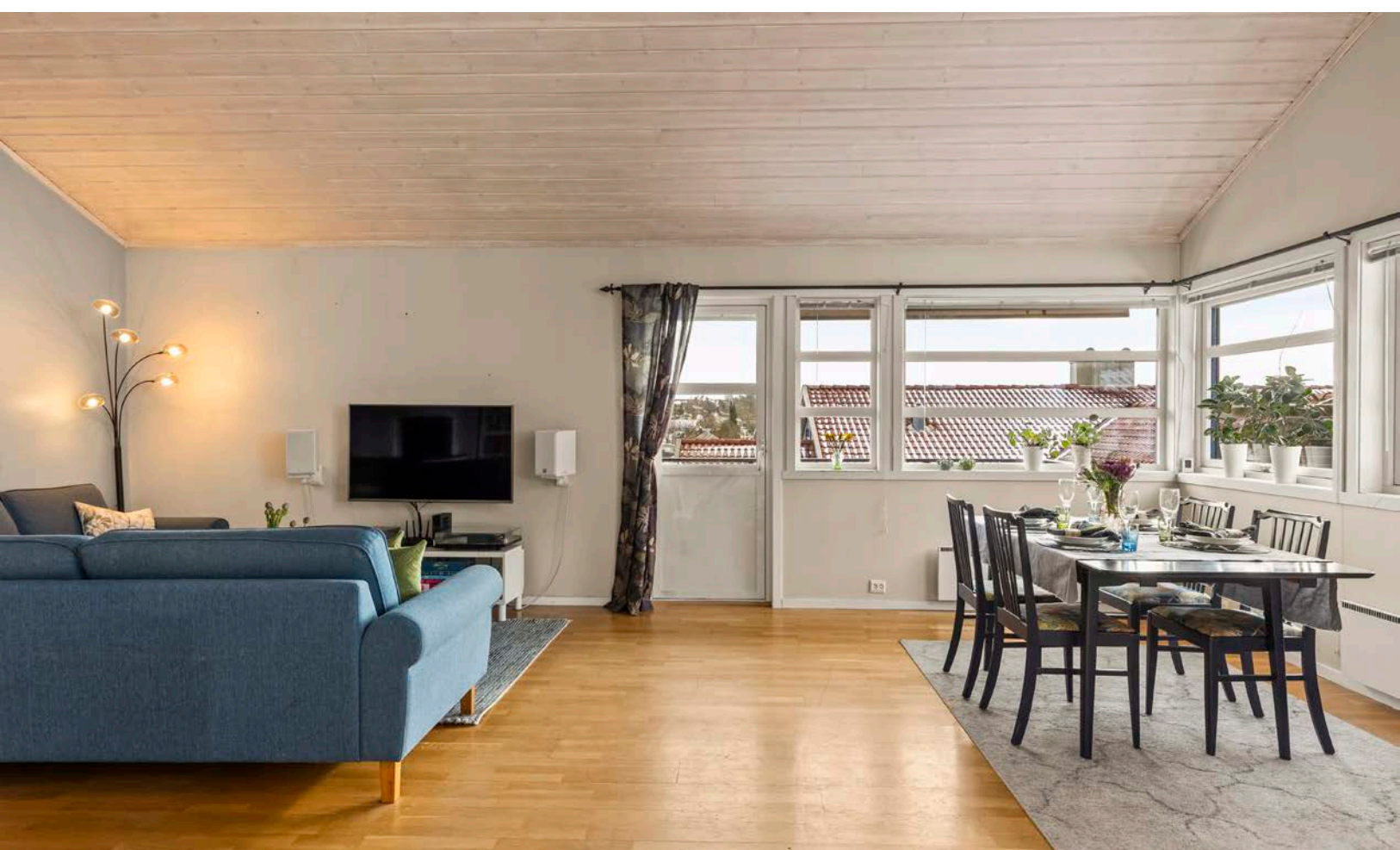
Fra gangen ledes du videre inn i en mellomgang, adskilt med en glassdør som slipper inn lys og skaper et pent skille mellom inngangspartiet og resten av boligen.

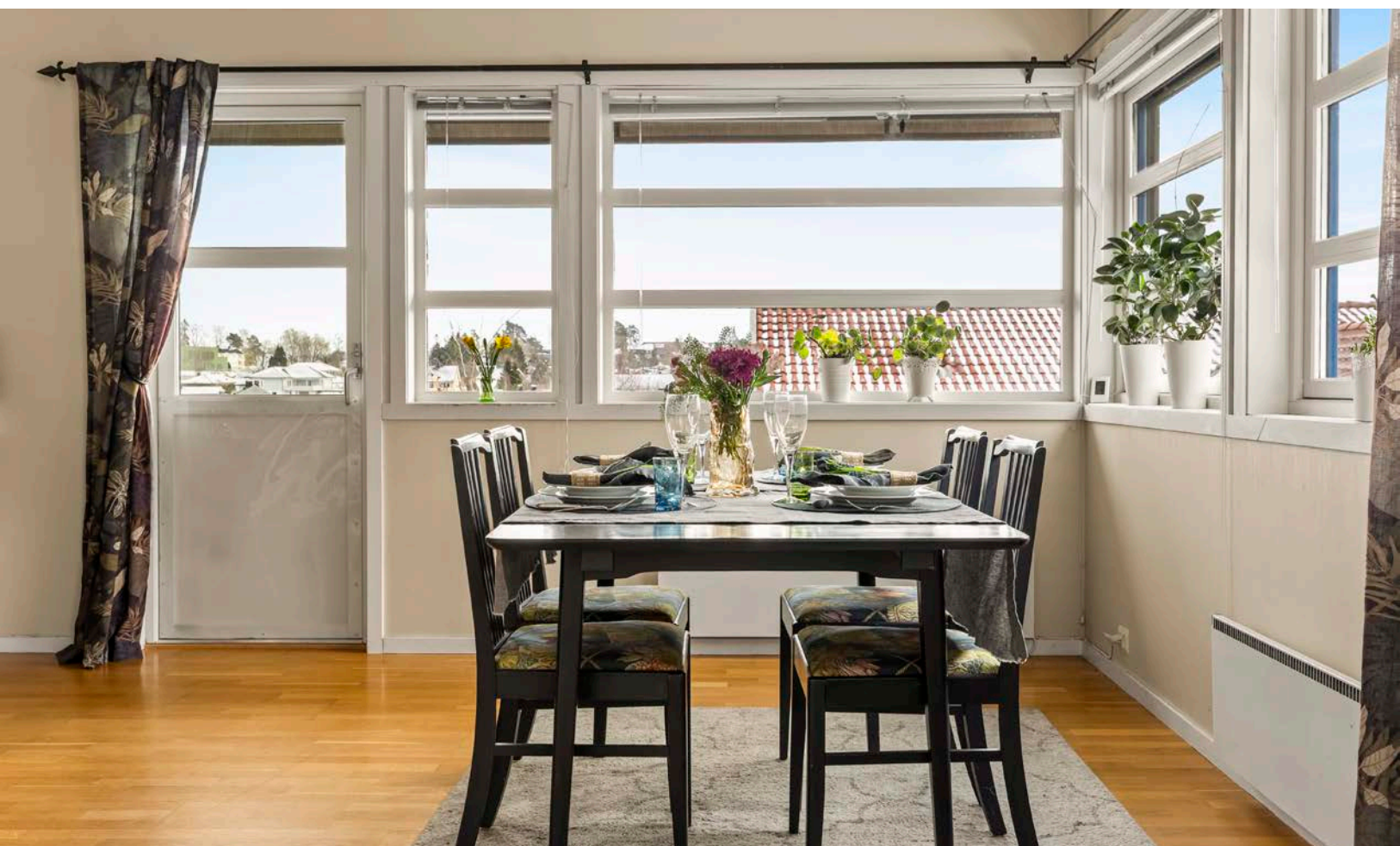


Trapp som binder boligens etasjer sammen.

Stuen er stedet hvor hverdag blir hygge!

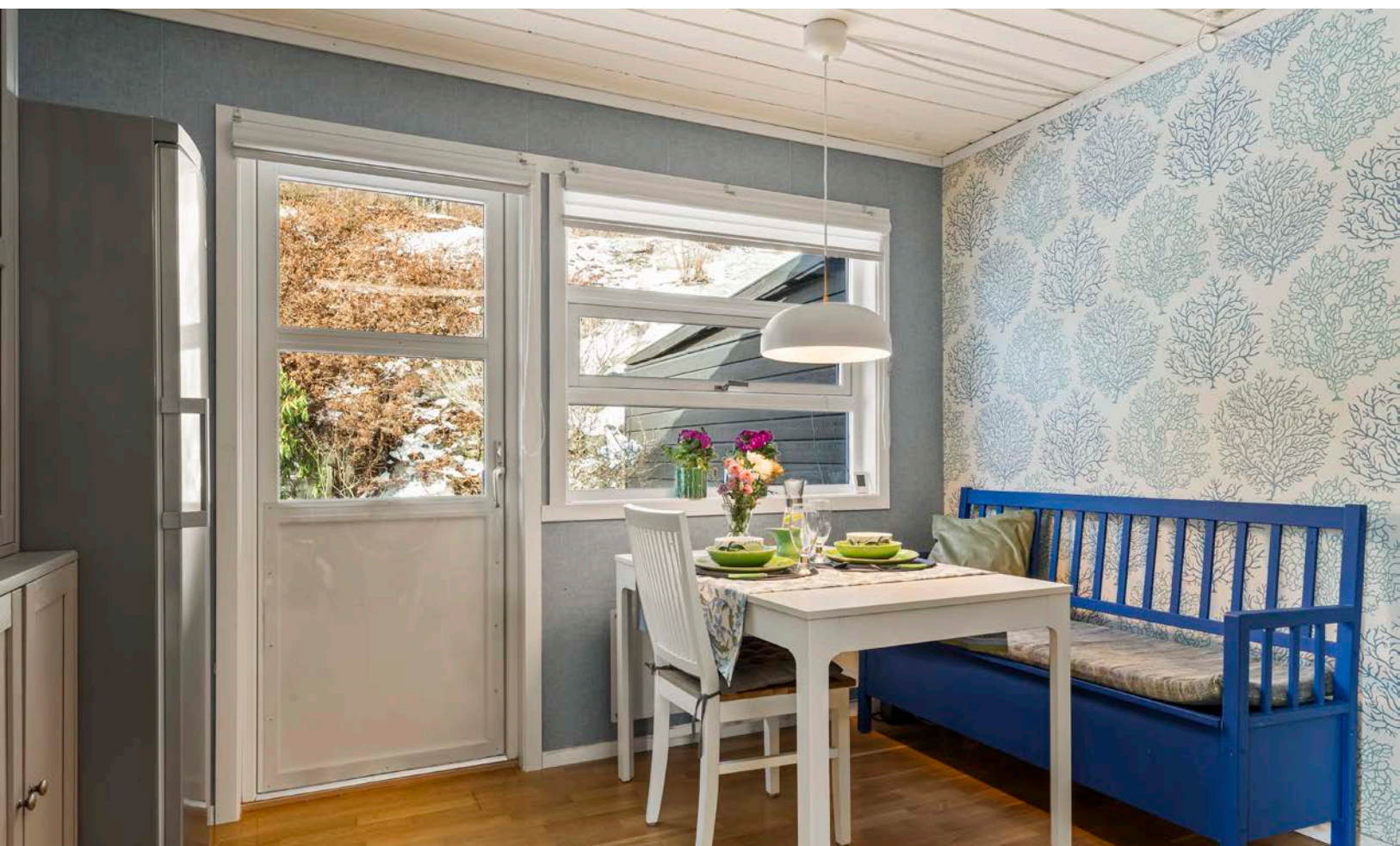














Rosmlig soverom med god plass til dobbelseng og tilhørende møblering.



Hovedsoverommet er innredet med en praktisk skyvedørgarderobe som gir effektiv oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk.



De øvrige soverommene fungerer like godt som barnerom, gjesterom eller kontor – avhengig av behov. I tillegg finnes det et ekstra rom/bod/arbeidsrom i 1. etasje, som gir fleksibilitet for deg som ønsker et eget hobbyrom eller mer lagringsplass.



Boligen har tre romslige soverom, hvorav to ligger i 1. etasje og det tredje i 2. etasje. Alle rommene har god størrelse med plass til både seng og tilhørende møbler.



Boligens baderom ligger i 1. etasje og fremstår som et stort og romslig rom med flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er lagt varmekabler i gulvet, som gir en behagelig temperatur året rundt.



Badet er innredet med en baderomsinnredning i en lys grønn tone, med benkeplate, servant og god oppbevaringsplass i skap. Over servanten er det montert speil. Videre er rommet utstyrt med badekar med dusjløsning, samt toalett.

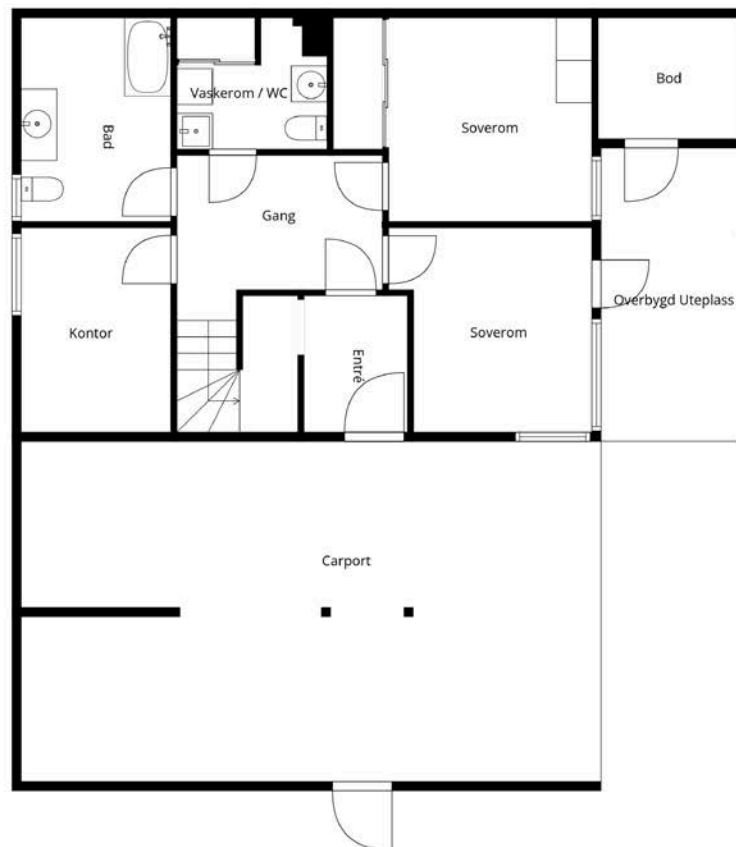


FOTO
etactera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

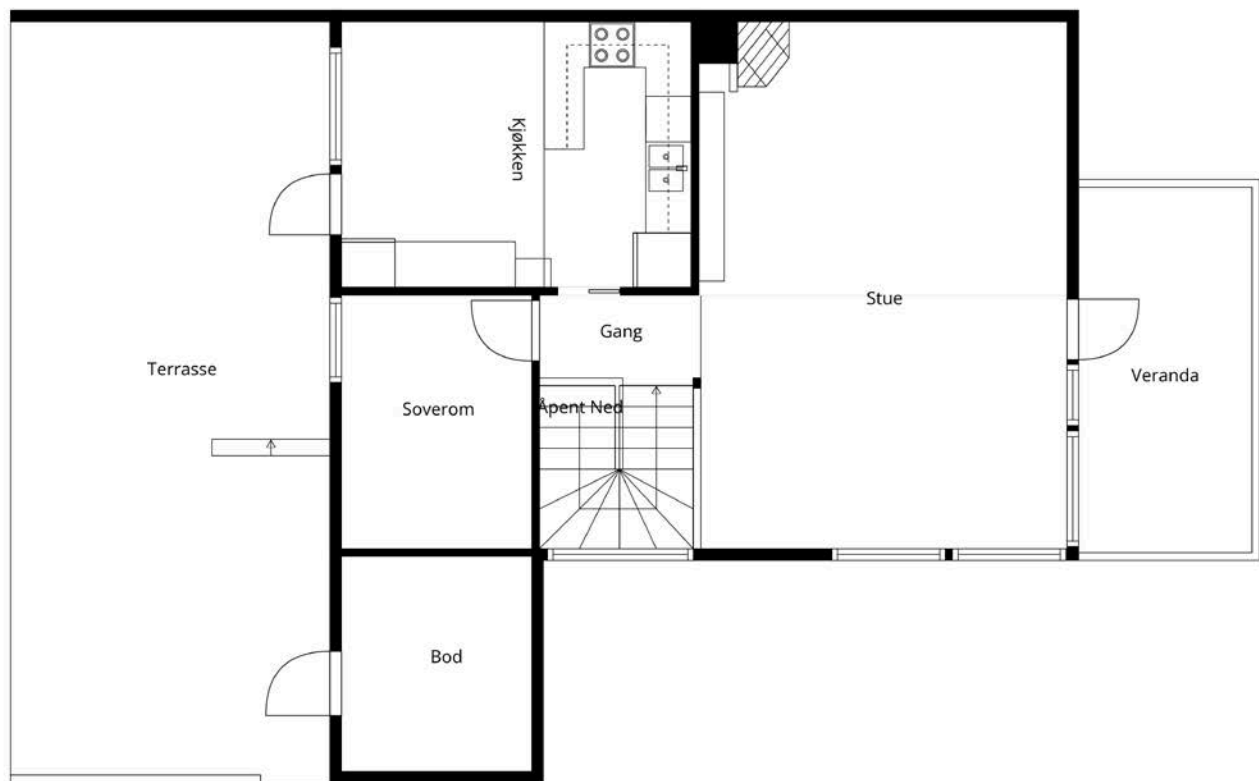


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Frøyas vei 14D , 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 329

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1955

Referansenummer: PN1450

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: 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

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Del av en vertikal delt tomannsbolig beliggende på Karrestad/Bjørklund i Halden kommune.
Boligen er en del av borettslaget Bjerkely Terrasse borettslag.
Boligen er over 2 plan og det er utvendig boder i begge etasjer.
Carport ved inngangen til boligen.

Innvendig innehar boligen stort sett en standard fra byggeåret.
Ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid, bortsett fra overflate behandling.

Utvendig har borettslaget påkostet med nye ytterdører i 2025.
Bygget er malt i 2023. Stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket av sink.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags isolerglass utendig alu.beslått.
Isolert boddører.

Terrasse mot sør oppført med trepilarer og trekonstruksjon.
Mark terrasse mot vest. Utført nye terrassebord i 2020 iflg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjøkkenet og gang i u.etg er malt i 2025.
Deler av stuen er malt i 2018.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.
Glassdør mellom vindfang og gang i u.etg.
Skyvedør til kjøkkenet.

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.
Garderobeskap på hovedsoverom og vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med malt servantinnredning,toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er tilluft via luftespalte under dørbord.

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

Vaskerom

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har innredning med servant,toalett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via luftespalte underdørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Skiftet vifte på ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.
El.markise mot øst montert i 2023.
Persienner mot sør i stue er montert i 2023.

Skjult og åpnent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i gang.
50A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/16A/7*13A/10A med automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1997.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 1997.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

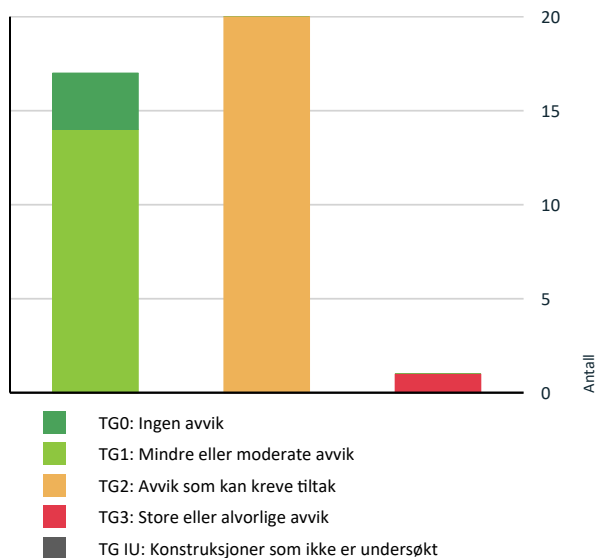
Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er utført vaskerom istedenfor bod og toalettrom i u.etg.

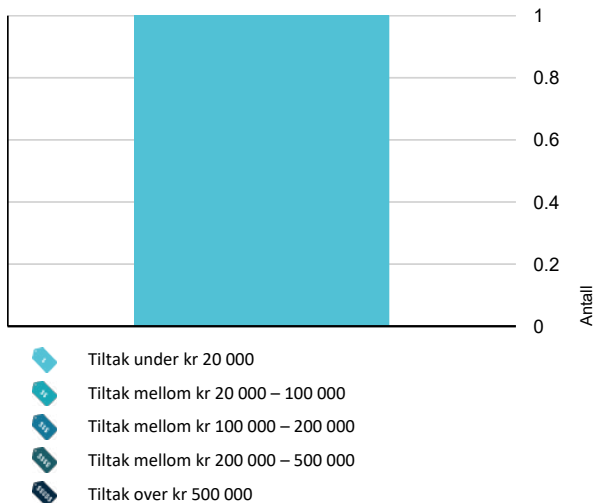
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten innehar en normal standard.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekket var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på taktekket.

Plassering av ytterdel over takflaten til carport medfører til isdannelse på taket.

Dette er uheldig siden dette kan medføre til fuktnings i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales å flytte ytterdelen til varmepumpen og plassere denne på terreng for å unngå isdannelse på taket, som kan føre til fuktnings i underliggende konstruksjon.

Alderen på taktekkningen tilsier at det bør følges med på tilstanden, da risikoen for lekkasjer og skader i konstruksjonen øker etter hvert som brukstiden nærmer seg slutten.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket av sink.

Det er montert snøfangere over carport siden det er der folk ferdes på vinterstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Boligen er utvendig malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe tørkesprekker på trekledning mot sør.

Det er viktig med godt vedlikehold for å bevare levetiden på trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tørkesprekker i trekledningen krever jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er lukket.

Besiktet loftet mot vest.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Registrert noe værslitasje på de mest værutsatte fasadene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fukt- og råteskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



! TG 1 Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags isolerglass utendig alu.beslått.
Isolert boddører.
Alle dørene er skiftet i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør oppført med trepilarer og trekonstruksjon. Rekkverket ble beiset i 2023.

Mark terrasse mot vest. Utført nye terrassebord i 2020 iflg. Fundamenteringen var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.

Det er gjøres oppmerksom på at terrasser var snødekt på befaringsdagen.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett, belegg og fliser.
VEGG: Tapet, fliser, glassfiberstrie, trepanel, panelplater, TAK: Trepanel og himlingsplater.
Kjøkkenet og gang i u.etg er malt i 2025.
Deler av stuen er malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Bruksslitasje på parkettgulv.
Parkettgulv ved kjøleskap er fuktskadet.
Glipper og sprekker i laminatgulv i boden i u.etg.

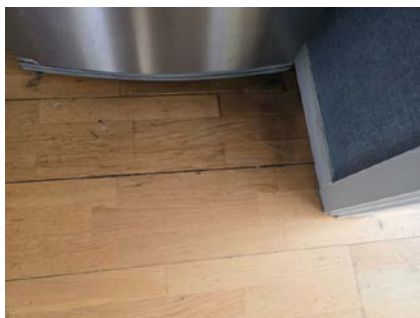
Gerikter til vindu i bod i u.etg er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut der det er fuktskadet. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.
Gerikter til vindu i boden bør monteres eller utbedres fagmessig.
Generell bruksslitasje på parkettgulv kan medføre behov for overflatebehandling eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 12mm retningsavvik i stuen og 10mm på kjøkkenet.
I u.etg er det målt 6-8mm retningsavvik på oppholdsrom.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluke har behov for å tømmes for aske.
Manglende ubrennbar plate under sotluke.
Sotluke er plassert nærmere ubrennbar vegg en 30cm.

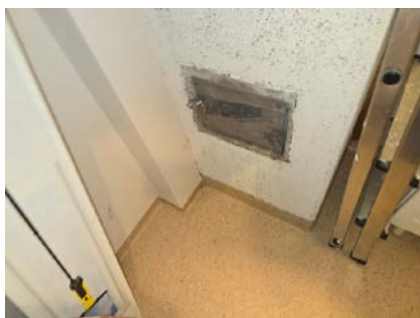
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å oppfylle krav til brann sikkerhet.
Montere sotlukestein slik at avstand under 30cm til brennbart blir godkjent.
Sotluken bør tømmes for aske for å sikre korrekt funksjon.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har lamina og vegger har panelplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist målinger som er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt.

Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

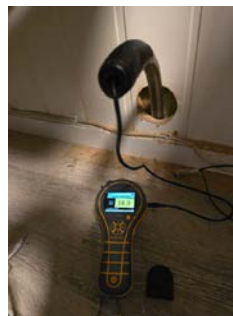
Det anbefales å utføre fuktmålinger i veggkonstruksjonen i perioder hvor det er mye nedbør ute for å avdekke om fuktigheten i utlektet vegger øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere fuktmålinger i veggkonstruksjonen, spesielt i perioder med mye nedbør, for å avdekke om fuktigheten i utlektede vegger øker.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

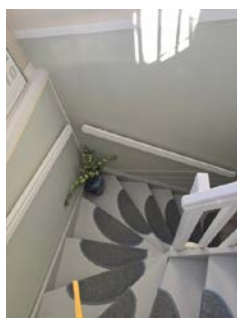
Registrert noe bruksslitasje/merker på inntrinn.
Knirk i trapp ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre sparkling og maling for å utbedre merker/bruksslitasje.
Det bør gjøres tiltak med etterstramming av skruer for å avdekke om dette forbedrer i forhold til knirk i trappen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.
Glassdør mellom vindfang og gang i u.etg.
Skyvedør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

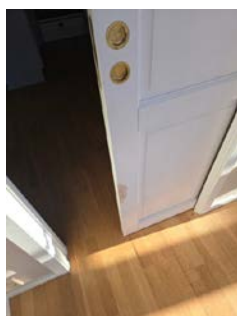
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Registrert merke på skyvedør etter husdyr.
Stedvis noe merke og bruksslitasje på øvrige dører.
Glassdør går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre merke og bruksslitasje på dører, samt justere glassdøren slik at den ikke går i anslaget.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.
Garderobeskap på hovedsoverom og vaskerom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert begynnende riss i fuger i dusjsonen på baderommet.
Det har tidligere vært dusjvegger montert, derfor hull i fliser i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Fuger med riss og sprekker må holdes under jevnlig oppsikt, det anbefales å montere dusjkabinett slik at det ikke blir dusjet direkte på vegger og gulv.

Hull i fliser i våtsonen bør tettes for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert sprang på gulvfliser.

Det er stedvis områder hvor fallet ikke er jevnt i fallsonen til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med hensyn til alderen til baderommet må det medregnes oppussing av baderommet i årene fremover.

Det anses derfor ikke nødvendig å utføre tiltak med hensyn til fallforhold før renovering.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlig tegn til membran i sluket, det er derfor ukjent om baderommet er utført med membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende eller feil utført membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Ved renovering av baderommet må hele tettesjiktet skiftes på baderommet.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med malt servanttinnredning,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det har tidligere vært utettheter på røropplegg i servanttinnredning.

Dette har medført til svelling på hylleplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes å skifte alt sanitært utstyr ved renoveringen av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Det er tilluft via luftespalte under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 28mm 40 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinylbelegg er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinylbelegget, da over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det større risiko for lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Over halvparten av levetiden til belegg er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da over halvparten av levetiden til belegget er utløpt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant,toalett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

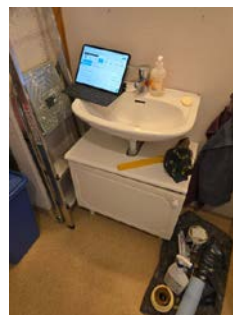
Innredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen har en eldre standard, og det bør vurderes oppgradering ved behov for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være at det oppstår feil og skader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte underdørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Registrert merke på benkeplate og fronter, samt at det tidligere har vært lekkasje i benkeskap under kum som har medført til svelling på bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet har en alder og slitasjegrad som tilsier at det bør vurderes å skifte hele innredningen for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skader og redusert brukervennlighet.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Skiftet vifte på ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp er kun teipet på den ene tilkobling på avløp i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpet bør tettes/blendes på en fagmessig måte for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull tetting med teip gir økt risiko for vannskader og fuktskader i kjøkkeninnredningen.



1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da den er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved videre bruk av eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.



TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert levetid, dårligere innneklima og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



TG 1 Markise og persienner

El.markise mot øst montert i 2023.

Persienner mot sør i stue er montert i 2023.

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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i gang.

50A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/16A/7*13A/10A med automatsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeidet med el. tilkobling til markise er utført av elektrofirma iflg eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget anbefales det å utføre en el.kontroll.

Generell kommentar

Løs stikkontakt på det ene soverommet i u.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utskifting kan bli nødvendig i årene fremover.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot øst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er fra 1997.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Malt tre trapp.
Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i gang og brannslange på kjøkkenet.

Det er montert radonvifte, eier opplyser om at det er utført målinger i ettertid som har dokumentert at verdien er under tiltaksgrensen.

Trerekkerverk på utvendig terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er utført med en høyde på 91cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ingen behov for tiltak siden rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

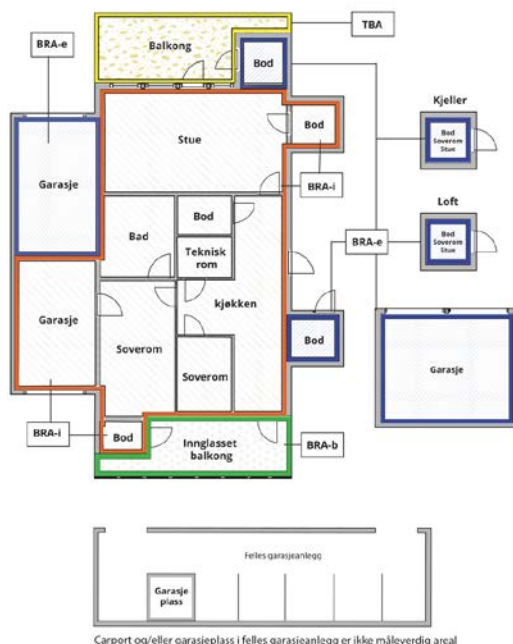
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69	4		73	37
Underetasje	67	5		72	
SUM	136	9			37
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Kjøkken, soverom, stue	Bod	
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod	Bod 2	

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: Det er utført vaskerom istedenfor bod og toalettrom i u.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe elektriker arbeid i 2024.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	128	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Dagh Roland Casselbrant	
	Liv-Kirsti Ultvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	329		0	4585.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Frøyas vei 14D							
Hjemmelshaver Bjerkely Terrasse Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2/BJERKELY TERRASSE BORETTSLAG	976951808	2	HABO	Casselbrant Dagh Roland, Ultvedt Liv-Kirsti

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	100	287 500	79 348 31.12.2025	221 579 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 100
Omløpsmidler:	432 586	Samlet innskuddskapital:	3 245 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 3 245 000
Disponible midler:	386 872	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	6 490 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas vei 14E 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.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Bjørklund II
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eier opplyser om at den delen som naturlig til andelen må vedlikeholdes av eier.
Opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, mark terrasse og busker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81564915			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Dagh Roland Casselbrant

Liv-Kirsti Ultvedt

Boligen

Frøyas vei 14D

1782 HALDEN

3101-64/329/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

I en annen boenhet i borettslaget er det vanninntrengning på bad i underetasje. Skaden er utbedret på borettslagets regning. Det har blitt fremmet krav fra borettslaget til beboer, da styret mener det skaden stammer fra boligen og ikke utenfor boligen/borettslagets eiendom. Borettslaget har ikke valgt å gå videre med kravet ovenfor beboer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Skaden er utbedret i regi av borettslaget.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i regi av borettslaget. Byttet vifte på tak til ventilasjon for bad /vaskerom.

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?: 2024

Firmanavn: Olaf Hansen eftf.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut ledning til radonvifte. Lagt strøm til markise og screens i stue. Varmepumpe (ca. 2022)

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?



♦ Ja

Det er planlagt og vedtatt et boligprosjekt på Kongellundtomten.

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?

♦ Ja

Det er utført radonmåling i regi av borettslaget, ca. 2023/2024. Det er ikke målt forhøyet verdier i boligen. Det er installert radonvifte i boligen.

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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. 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.

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.

Vedtekter

for Bjerkely Terrasse borettslag org nr 976 951 808

tilknyttet
Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 12. september 1996, endret den 1. november 2005, endret på generalforsamling 10. april 2013 og 08.juni 2016, 21.mars 2018. og sist endret på generalforsamling 14.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjerkely Terrasse 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.

1-3 Kommunikasjonskanaler

- (1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.
- (2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel e-post, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har

inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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 nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier skal når styret bestemmer, selv sørge for utvendig beising og maling av sin andel. Borettslaget betaler for beis og maling.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Det tilstrebes likestilling ved valg av tillitsvalgte.
- (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 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.
- (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.

(3) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Bjerkely Terrasse borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Bjerkely Terrasse borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 11 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Karl Petter Young, Frøyas vei 14A
Styremedlem, Eli Kristin Andreassen, Augustaborgveien 38
Styremedlem, Elin Corneliussen, Frøyasvei 14C
Varamedlem, Liv-Kirsti Ultvedt, Frøyas vei 14D
Varamedlem, Emil Olejniczak, Frøyas vei 14E

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling.

Det har vært avholdt syv styremøter, hvor 55 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt en andel og behandlet en søknad om godkjenning av nye andelseiere. Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Når borettslaget har behov for vaktmestertjenester, er det Rokke Hageservice som benyttes. Pers utemiljø står for snømåking og strøing.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året behandlet og godkjent årsregnskap med årsmelding for 2023, halvårsregnskap 2024, budsjett for 2025 samt sett på langtidsbudsjett og nødvendig vedlikehold til og med 2029.

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

Styret har laget og utgitt husordensregler. Hensikten med ordensreglene er å verne om borettslagets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Styret har besluttet at det ikke lenger skal kalles inn til dugnader. Borettslaget betaler for det vedlikehold som er nødvendig.

Alle stolper for utvendig belysning har fått nye lamper med led belysning.

Det er gjennomført utskiftning av de resterende gamle utvendige boddørene som vender mot øst for å sikre at alle boenheter har den samme oppgradering.

Trappen opp til skogen er blitt vasket og malt, samt at snekker har sjekket og sikret alle «løse» deler. Toppbordet på rekkverket var gammelt og slitt. Det ble byttet.

Det er montert løvutkast på takrenner der det er vanskelig å komme til for å rense utløpene.

I slutten av juni ble det arrangert en sommeravslutning med servering av pølser, kake, kaffe og mineralvann. Det var et godt frammøte og ansees som et ønsket og vellykket sosialt tiltak.

I løpet av høsten skiftet vi bredbånds- og TV leverandør fra Telenor til Viken Fiber med Altibox som leverandør av TV signaler. Det ble i den forbindelse lagt inn fiberkabel til alle leiligheter. Etter det styret har erfart har overgangen gått som planlagt uten større problemer, og erfaringene så langt er meget positive.

Halden brannvesen har i løpet av året gjennomført brannforebyggende inspeksjon. Som resultat av denne ble det anskaffet 6 kg brannslukningsapparat til samtlige enheter. De enheter som hadde anmerkninger fikk tilbakemelding fra styret med anmodning om å rette opp påpekte forhold.

Styret har igangsatt radonmåling som vil avslutte i mars 2025.

Rokke Hageservice har utført arbeid i skråningene mot Frøyas vei, samt sopt og fjernet strøsand. Snømåking og strøing er utført av Pers utemiljø som tidligere.

Styret benytter aktivt "min side" i portalen som kanal for informasjon, i tillegg til at vi sender ut relevant informasjon elektronisk ved behov til den enkelte. De som har reservert seg for elektronisk kommunikasjon, får informasjon ved skriv i postkassen.

Saker under arbeid og planlegging:

Styret har gjennom hele året jobbet med planlegging for å innhente tilbud på oppgradering av skråning og asfaltering. Flere aktuelle leverandører har vært på befaring.

Bytte av terrasse- og ytterdører.

Vedlikehold av pussede murflater på bygningsmassen.

Styret jobber aktivt med vedlikeholdsplaner, på lang og kort sikt.

Prosessen er i gang med å innhente tilbud på oppgradering av uteområdene, skråninger og asfalt, bytte av terrassedører og ytterdører samt vedlikehold av pussede murflater. Tilbud ventes behandlet våren 2025. Gjennomføringen av disse prosjektene vil høyst sannsynlig skje ila 2025.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022:

- Gjennomført beisning og maling av bygningsmassen.

2023:

- Kommunen gitt byggetillatelse i henhold til søknad om innbygging av carporter i nedre rekke. Tillatelsen gjelder i tre år fra mai 2023.
- Installert vannmåler for måling av vannforbruket i borettslaget.

Økonomi og disponible midler:

Innledning. Styret har ansvar for lagets økonomi, herunder ansvar for å sette av penger til fremtidig vedlikehold. Borettslagets inntekter skal dekke driftskostnader, renter og avdrag på lån. I tillegg skal det være penger til å dekke eventuelle avdrag på lån, pluss penger til overs for sparing til fremtidig vedlikehold. Borettslaget har for tiden ingen lån.

Det betyr at hele overskuddet settes av til fremtidig større vedlikehold.

Felleskostnadene bør normalt være så store at borettslaget kan avsette penger hvert år til fremtidig vedlikehold. Større vedlikehold, rehabiliteringer og påkostninger må som hovedregel finansieres med låneopptak.

Styrets oppgaver er å sørge for å ha gode langsiktige planer for derigjennom å sikre at borettslaget har en stabil, trygg og sikker økonomi med nok disponible midler til løpende drift, samt å kunne dekke plutselige og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Årets resultat viser et overskudd på kr 116 166. Avvik av betydning mellom regnskap og budsjett er løpende og periodisk vedlikehold med til sammen kr 95 100. Avvik mellom årsresultat og budsjett er netto kr 58 700 lavere overskudd enn forventet i budsjett.

Disponible midler er de midlene borettslag har til rådighet.

Årets endring. Disponible midler har i året gått opp med kr 129 409.

Disponibelt ved årets slutt var kr 386 873 som tilsvarer kr 35 170 pr andel. Styret ser at størrelsen på disponible midler ikke er mer enn det som er nødvendig til løpende drift. Det planlagte vedlikeholdet må derfor lånefinansieres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		891 000	891 000	858 000	707 000
Andre leieinntekter		5 500	0	5 000	0
Kapitalinntekter		0	0	0	249 000
Sum inntekter		896 500	891 000	863 000	956 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 327	2 300	1 692	3 600
Styrehonorar	2	16 500	16 500	12 000	25 000
Avskrivninger	10	13 243	0	0	13 300
Energi, strøm, olje, gass		0	3 000	3 000	0
Eiendomsskatt		53 677	53 500	48 596	55 600
Inventar		5 009	2 000	0	5 000
Vedlikehold	4	106 706	50 000	48 663	100 000
Servicekontrakter , HMS, Brann		0	1 000	913	0
Vaktmestertjenester		26 951	50 000	27 663	40 000
Periodisk vedlikehold	5	138 431	100 000	126 047	2 500 000
Revisjonshonorar	3	1 490	1 700	1 465	1 900
Forretningsførerhonorar		39 060	39 100	36 846	40 700
Andre tjenester		20 890	0	23 016	5 000
Kontorrekv, telefon, porto		685	4 000	1 421	4 000
TV bredbånd		82 344	78 500	75 509	65 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 289	2 400	2 289	2 500
Forsikring		65 015	66 800	58 146	71 530
Kurs		0	4 000	800	5 000
Kommunale avgifter	6	210 783	234 000	194 604	240 000
Bankgebyrer		2 269	3 000	2 201	2 470
Andre kostnader	7	10 998	8 000	16 929	13 000
Sum driftskostnader		798 666	719 800	681 799	3 193 600
Driftsresultat		97 834	171 200	181 201	-2 237 600
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		6 243	0	5 684	0
Renteinntekter		12 089	3 684	9 137	5 000
Rentekostnad		0	0	2 938	140 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		18 332	3 684	11 882	-135 000
Årsresultat		116 166	174 884	193 083	-2 372 600
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		116 166	0	193 083	0
Sum disponering		116 166	0	193 083	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	480 000	480 000
Bygninger	9	9 398 839	9 398 839
Andre driftsmidler	10	52 970	66 213
Sum varige driftsmidler		9 931 809	9 945 052
Sum anleggsmidler		9 931 809	9 945 052
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		5 500	0
Sum fordringer		5 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		427 086	333 115
Sum bankinnskudd og kontanter		427 086	333 115
Sum omløpsmidler		432 586	333 115
SUM EIENDELER		10 364 396	10 278 167

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 072 582	6 956 416
Sum opptjent egenkapital		7 072 582	6 956 416
Sum egenkapital		7 073 682	6 957 516
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11	3 245 000	3 245 000
Sum langsiktig gjeld		3 245 000	3 245 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-600
Leverandørgjeld		1 381	76 251
Annen kortsiktig gjeld		44 333	0
Sum kortsiktig gjeld		45 714	75 651
Sum gjeld		3 290 714	3 320 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 364 396	10 278 167
Pantestillelser		9 878 839	9 878 839

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	257 464	345 600
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	116 166	193 083
Tilbakeført avskrivninger	13 243	0
Påkostninger	0	-66 213
Avdrag lån	0	-215 006
B. Årets endringer disponible midler	129 409	-88 135
C. Disponible midler UB	386 873	257 464
Omløpsmidler	432 586	333 115
Kortsiktig gjeld	45 714	75 651
Disponible midler	386 873	257 464

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 327	1 692
Sum	2 327	1 692

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	16 500	12 000
Sum	16 500	12 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	1 490	1 465
Sum	1 490	1 465

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 954	38 626
Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 752	10 038
Sum	106 706	48 663

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	138 431	126 047
Sum	138 431	126 047

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

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av:

Skiftet 6 stk boddører
Montert løvutkast på takrenner
Reparert og beiset trapp i skråning

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Bilgodtgjørelse	0	679
Generalforsamling og møter	4 971	8 760
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	3 565	7 490
Annen kostnad, fradragsberettiget	2 462	0
Sum	10 998	16 929

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	480 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	480 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	480 000
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 398 839
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 398 839
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 398 839
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Andre driftsmidler

	Vannmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 213
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 213
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 243
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 970
Årets avskrivninger :	13 243
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 245 000	3 245 000
Sum	3 245 000	3 245 000

Resultat og balanse med noter for Bjerkely Terrasse borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerkely Terrasse borettslag

Styreleder	Karl Petter Young (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Eli Kristin Andreassen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Elin Corneliussen (sign.)	12.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjerkely terrasse Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjerkely terrasse Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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)

Peimco Dokumentnøkkel: VYZ25-9540G-ASBP5-B0AM I-WXU2I-2WMTS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-17 07:12:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VXZ5-8540G-A5BPS-B0AM1-WXU21-2WM1S

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjerkely Terrasse borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 18:30 - Møtelokale Høgskolen (Remmen).

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: uke 9

Antall fremmøtte: 12 (+1 Styremedlem Eli Andreassen) Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 9

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

Vedtak:

Valgt ble: Karl Petter Young

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

Vedtak:

valgt ble: David Andersen og Liv-Kirsti Ultvedt

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Det ble avstemming på 3 forslag på styrehonorar,

kr. 30.000, - , kr. 25.000 - og kr. 16.500, -.

Vedtak:

Totalt honorar kr. 25.000,- til intern fordeling i styret.

Vedtatt med 5 stemmer.

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

Styreleder Karl Petter Young ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Til orientering.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling;

Eli Kristin Andreassen (gjenvelges for 2 år)

Elin Corneliussen (gjenvelges for 2 år)

Vedtak:

Styremedlem(er) valgt for 2 år: Eli Kristin Andreassen og Elin Corneliussen

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling;

Emil Olejniczak (gjenvelges for 1 år)

Emil Skartveit (velges for 1 år)

Vedtak:

Valg av varamedlem(er) for 1 år: Emil Olejniczak og Emil Skartveit

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Valg av valgkomite: Ingeborg Young og Odd Bernhard Holmen

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Styreleder, Karl Petter Young.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Utbedring vedlikehold av skråninger

Skråningen har hele tiden vært en utfordring å vedlikeholde. Skråningen er, spesielt den søndre delen, veldig bratt. Det at det er så skrått har gjort det vanskelig å få masse til å ligge. I tillegg er det svært krevende å gjennomføre vedlikehold. Etter snart 30 år trenger skråningen skikkelig vedlikehold.

For å få en løsning på dette har styret bestemt seg for å fjerne all vegetasjon og løse masser. Det vil deretter bli beplantet med lavt voksende nålebusker i «kummer» spredt utover begge skråningene nord og sør, samt et dekke av elvestein.

I den nordre skråningen er det ikke nødvendig å gjøre arbeider utover det overnevnte.

I den søndre skråningen er det nødvendig å gjøre hellingen mindre, for å sikre at massen som blir lagt tilbake ligger stødig. Dette innebærer at det må settes opp en forstøtningsmur langs hele skråningen som på det høyets blir ca. 120 cm. Hekken langs skråningen ønskes også byttet ut med en hekk bestående av nåletrær. Hekken som er der i dag må klippes en til to ganger i sesong. Kostand ca. 10.000 pr år. En barlindhekk behøver ikke å vedlikeholdes årlig.

Arbeidet med skråningen slik det er planlagt er ingen endring av uteområdet slik loven er utformet. Bruken blir den samme og området er fortsatt en del av fellesområdet. Dog med enklere vedlikehold og lavere løpende kostnader.

Totalt vil oppgraderingen gi borettslaget et estetisk løft som forhåpentligvis vil kunne

påvirke markedsverdien på boligene.

Vedtak:

Saken tas til orientering uten avstemning.

6.2 Bytte av asfalt

Dagnes asfalt er slitt og må byttes. I forbindelse med at det må asfalteres, ønsker styret å gjennomføre noen endringer i forhold til dagens utforming.

Ønsket er å legge asfalt inn i carporter og øvrige flater som i dag er steinbelagt. Dagens belegningsstein bør byttes samtidig med at det legges ny asfalt. Ved å legge asfalt i stedet for ny belegningsstein, kan grunnen heves slik at fall ut mot sluk sikres. Det vil i tillegg lette fremtidig renhold av flatene.

Langs nedre rekke er det i dag et plantefelt ved bodene. Disse er beplantet med Barlind. Avfallsbeholdere, to stk. pr leilighet (fire til sammen) er i dag plassert langs bodveggene. I dag er det kun plass til en beholder pr leilighet, slik at den andre står oppe i plantefeltet. For at det skal være plass til to beholdere langs bodveggen, må feltet krympes. Da blir det kun en liten del av feltet tilbake. Styret ønsker derfor å fjerne feltet og legge asfalt. Noe som i tillegg blir billigere da kantsteiner blir borte, samt at det gir bedre oversikt for kjørende.

Øvre rekke. Når det gjelder plantefelt langs øvre rekke er det i dag veldig varierende hvordan disse feltene forvaltes av den enkelte. Rent økonomisk vil det være en fordel å fjerne også disse slik at kantstein kan utgå. I tillegg vil det medføre at veien blir noe bredere. Styret ser imidlertid at noen andelseiere bruker disse feltene aktivt og holder de i orden.

Vedtak:

Nedre rekke:

Plantefelt fjernes helt for å gi plass til avfallsbeholdere.

Enstemmig vedtatt

Øvre rekke:

Det stemmes over alternativene

1. Plantefelt langs øvre rekke fjernes og asfalteres. **1 stemme**
2. Plantefelt langs øvre rekke beholdes for de som ønsker det, mot at feltene blir beplantet og holdt frie for ugress av andelseier. **8 stemmer**

Alternativ 2 vedtas.

6.3 Vedlikehold av pussede murflater på bygningene

Dagens pussede murflater bærer preg av å være slitt i tillegg til at de trekker mye vann ved nedbør. Styret har vært i kontakt med muremester Haugen. De har vært på befarings. Haugens konklusjon er at flatene bør males med silikatmaling som er diffusjonsåpen, fremfor å slemme flatene. Dette for å sikre at det ikke blir fargeforskjeller på murflatene. I tillegg til å male må skader på murflater repareres. Styret er opptatt av at det brukes en farge som er mest mulig lik en pusset flate. Styret ønsker å bruke silikatmaling slik muremester anbefaler, fremfor å slemme flatene som kan medføre at overflatene blir skjoldet.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6.4 Bytte av terrasse og ytterdører

Terrassedører. Dagens terrassedører har en til dels dårlig kvalitet og mange av dørene har skader på finerstykket nederst på døra. Styret har funnet det riktig, for å opprettholde lik standart på leilighetene, å bytte alle terrassedører. For å bidra til energiøkonomisering vil de nye dørene ha en u-verdi på 1 eller lavere. Styret ønsker å bytte til dører med aluminiums front.

Ytterdører. Når det gjelder ytterdører, anser styret at det er riktig å bytte disse samtidig med terrassedørene. Ut fra borettslagets byggeår, har alle dørene en høy u-verdi (lav isolasjonsgrad). Styret gjør oppmerksom på at u-verdien på dagens dører ikke er sjekket. Høy u-verdi medfører at det er lytt og at det lekker mye varme gjennom dørene. Nye dører vil ha en u-verdi på 1 eller lavere.

Beregninger viser at nye dører vil gi en energibesparelse på rundt 50 %.

Fargevalg. Dagens blåfarge heter Sandefjord blå. Fargen borettslaget har på dører og vinduer i dag, er en farge som er svært utsatt for sol. Fargen er fin, men den blekes raskt. I tillegg er dette ikke en standard farge. Den må bestilles spesielt, noe som blir et fordyrende ledd. Alle dørprodusenter opererer med standard farger. Det samme gjelder for vinduer. Dessuten er lyse farger de mest værbestandige.

Vedtak:

Styret fremmer forslag til endring av farge på nye terrassedører og ytterdører fra dagens Sandefjord blå til standard farge bomull (hvit) med fargkode, NCS S 0502 Y, og vil komme tilbake med informasjon om når og hvordan vi skal endre farge på øvrige dører og vinduer.

Avstemming på fargevalg:

Beholde farge "Sandefjord Blå" - 2 stemmer

Bytte til farge "Bomull (hvit)" - 7 stemmer.

Generalforsamlingen vedtar bytte av farge på dører til forslag innstilt fra styret, bomull (hvit) med fargkode, NCS S 0502 Y.

Møte avsluttet kl. 20.00.

Protokoll for Bjerkely Terrasse borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl Petter Young (sign.)	13.03.2025
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	David Andersen (sign.)	16.03.2025
Protokollvitne	Liv-Kirsti Ultvedt (sign.)	17.03.2025



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	329	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyas vei 14D, 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.

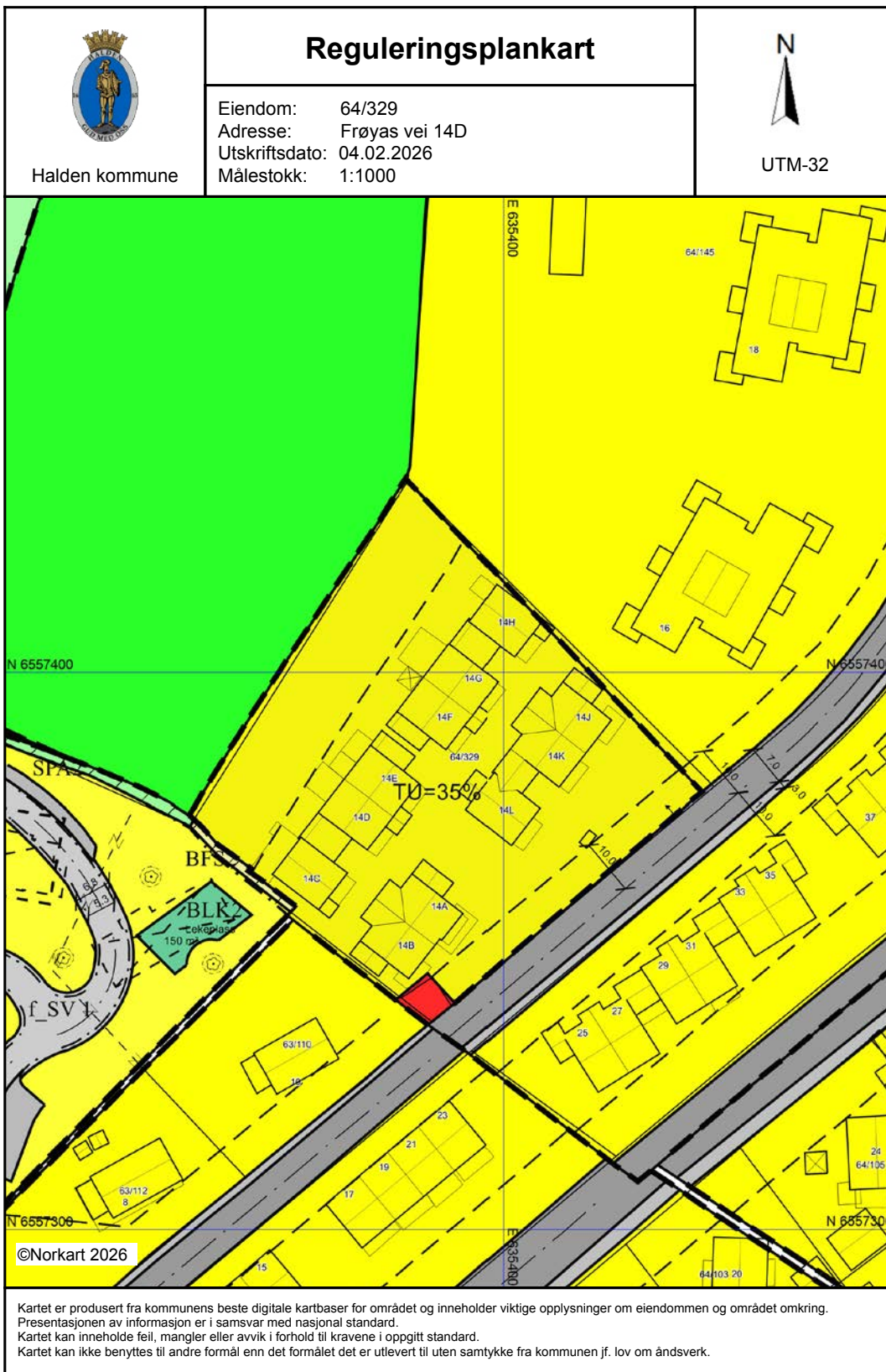
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	4 585 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-709
Navn	Detaljregulering for Konglelund

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.05.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1930/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2006.09.19%20og%20sist%20revidert%2004.04.22.pdf		
Delarealer	Delareal	34 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BFS2	
	Delareal	34 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
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	Delareal	90 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	26 m ²	
	Formål	Kjørevei	
Id	G-343		
Navn	Bjørklund II		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.02.1991		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/107/G-343.pdf		
Delarealer	Delareal	7 m ²	
	Formål	Offentlig bebyggelse	
	Delareal	4 428 m ²	
	Formål	Boliger	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Innkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

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

Område for frittliggende bebyggelse

§ 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

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

§ 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

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

§ 4 Område for industri

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

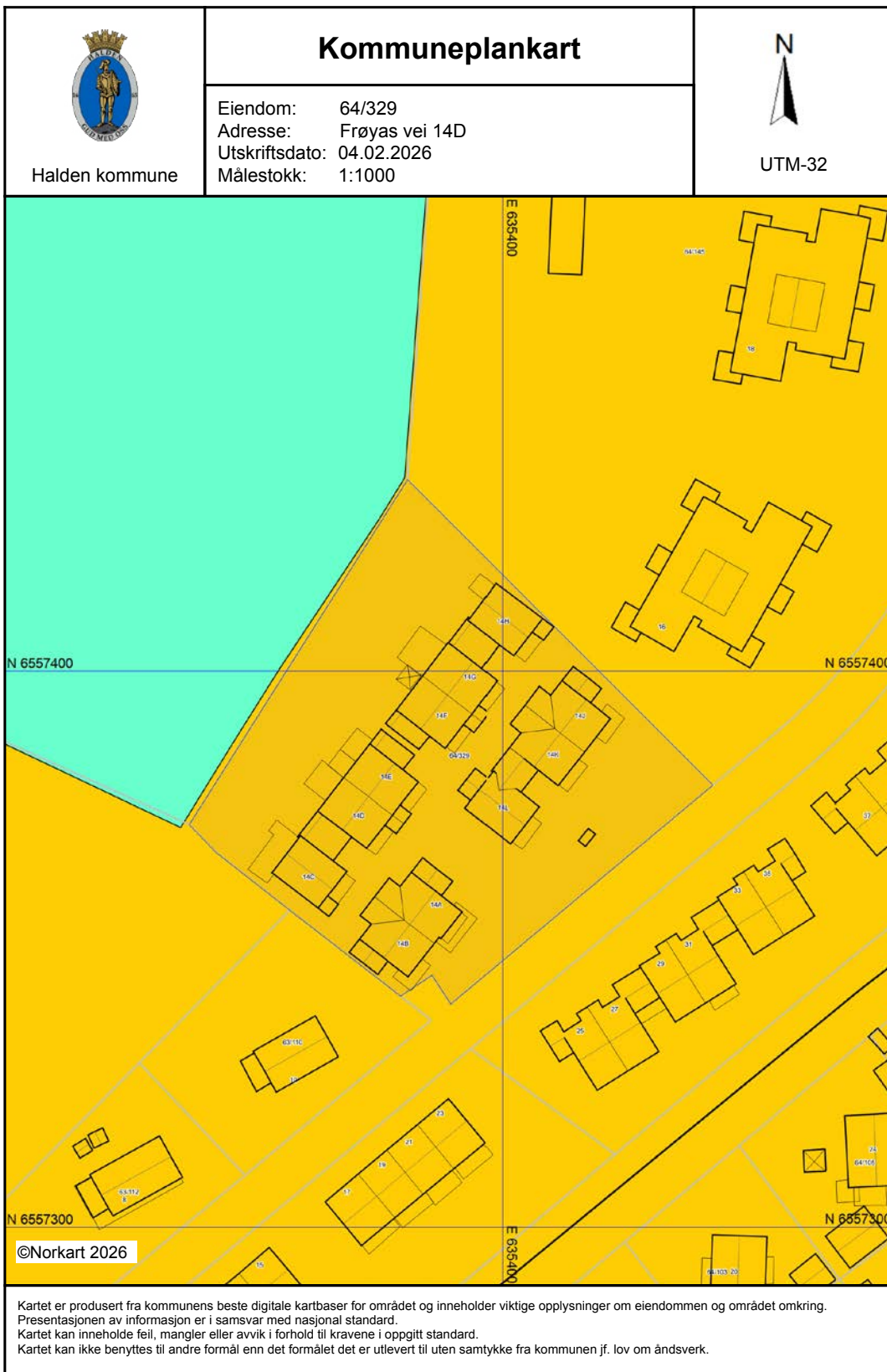
- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere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

§ 5 Fellesbestemmelser.

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

Stadfestet den 52. 1983

MILJØVERNDEPARTEMENTET



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/329, Frøyas vei 14D, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.01.2026	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.

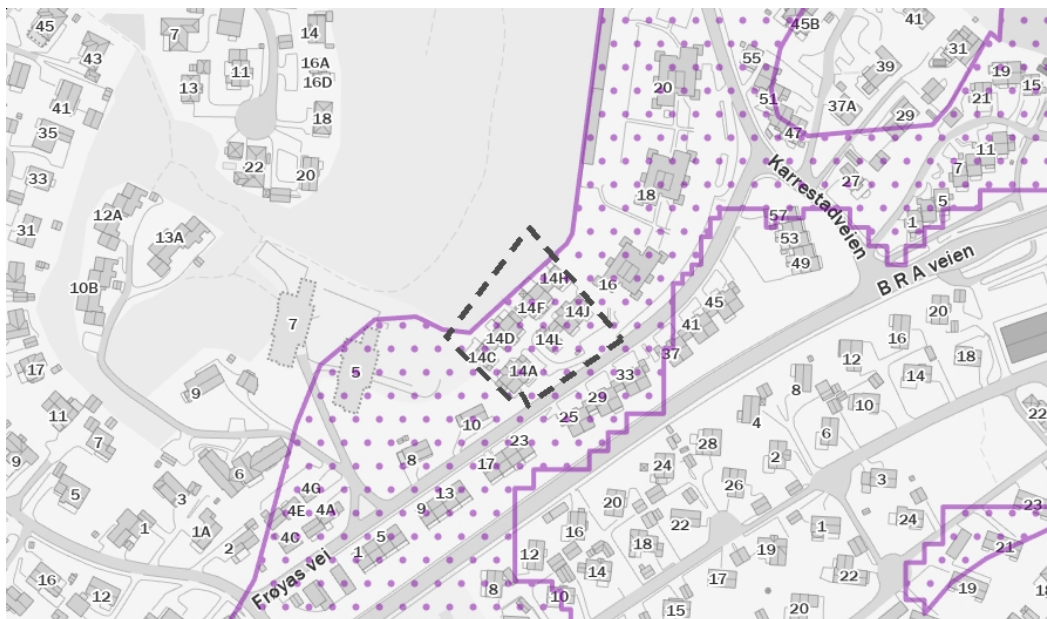
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.47 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	92.6 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 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: 26.01.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

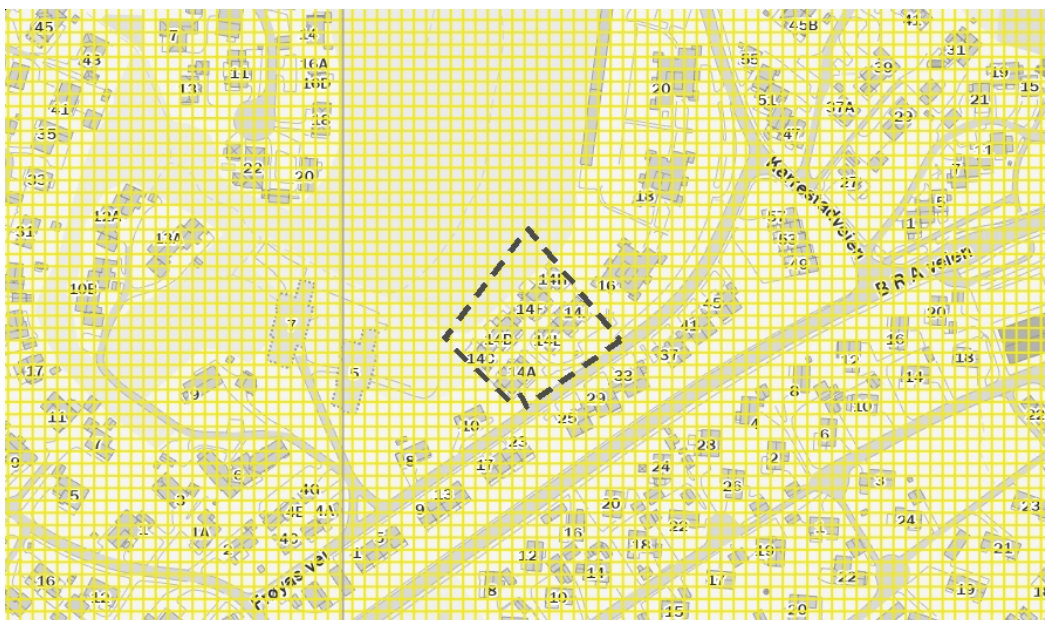
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Frøyas vei 14D - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørklund 3 min
Linje 34 0.2 km

Halden stasjon 8 min
Linje RE20 3.6 km

Skoler

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

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 17 min
389 elever, 18 klasser 1.4 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
252 elever, 15 klasser 2.4 km

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

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min
338 elever, 15 klasser 2 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.8 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Extra Halden 11 min

Elisenberg Elektro 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

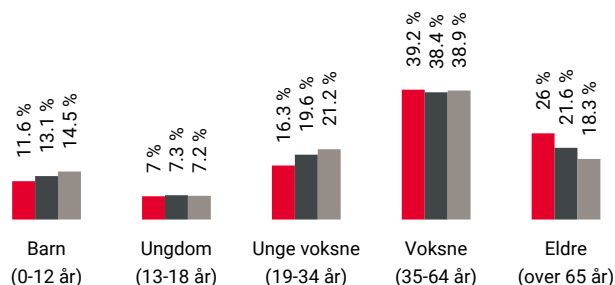
Veldig bra 86/100



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) 7 min
45 barn 0.6 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 11 min
51 barn 0.9 km

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

Dagligvare

Coop Extra Braveien 11 min
Post i butikk, PostNord 0.9 km

Spær Halden 12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



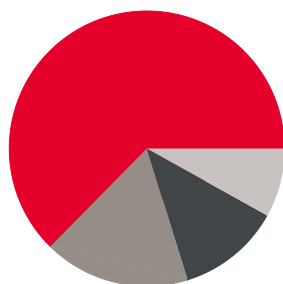
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Karrestad - ballplass, gress	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Låby skole	7 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	12 min
	Nivå Trening	6 min

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
8% annet

«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

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



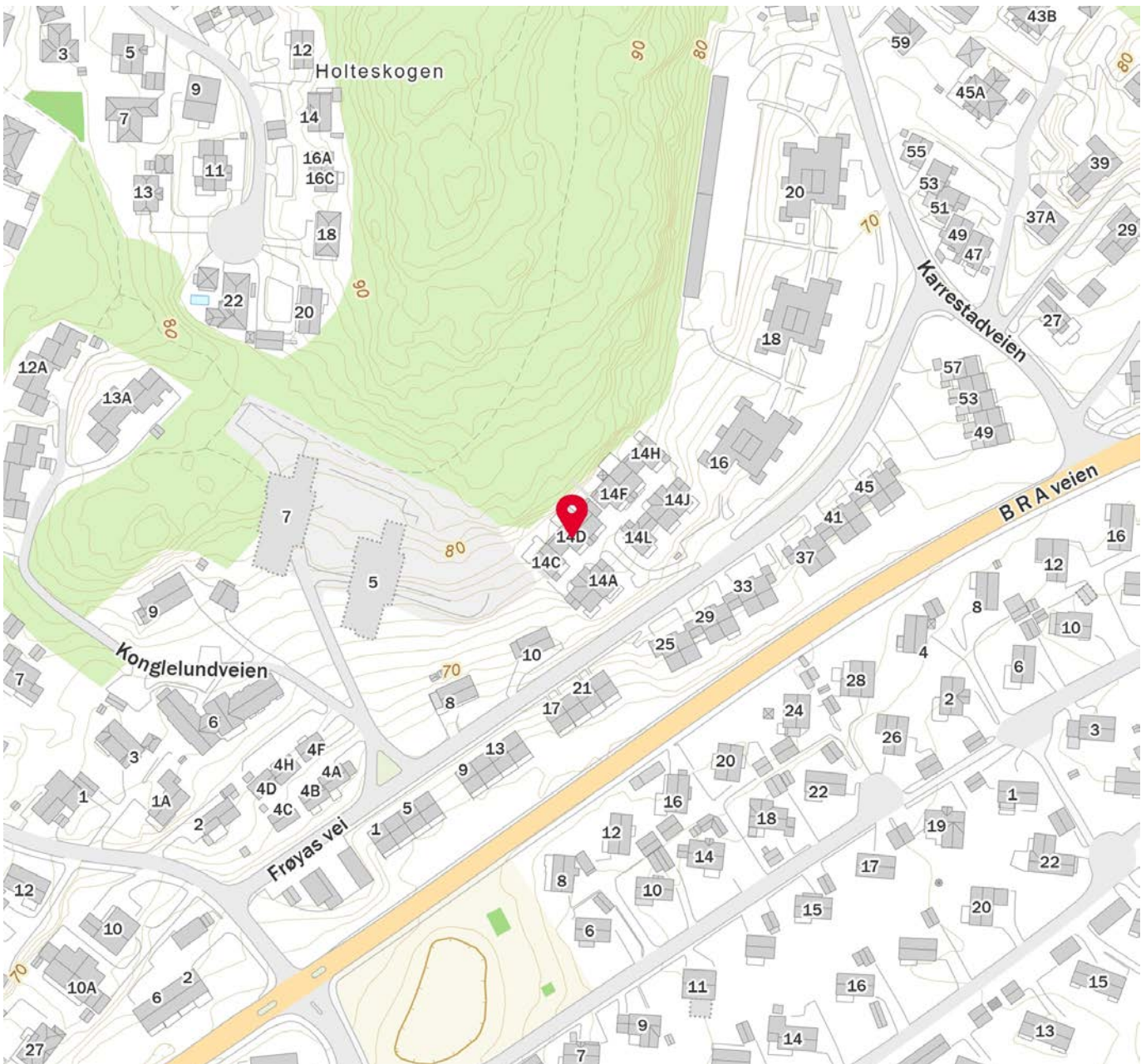
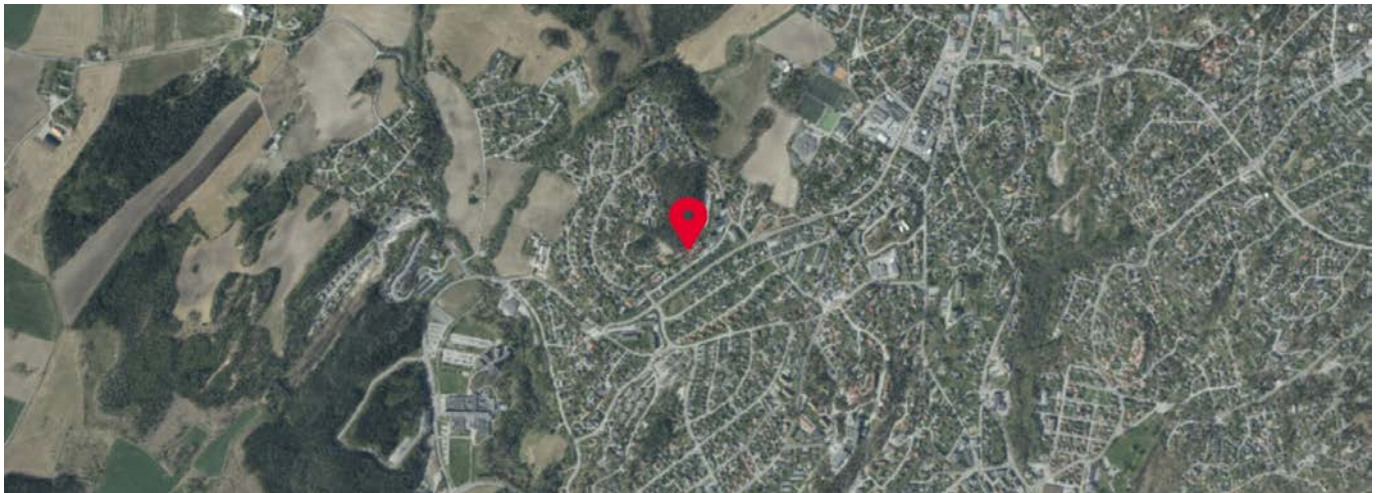
0%

45%

Karrestad
 Halden
 Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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 14D
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre