

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 295 187,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 786 577,-
Felleskostn.: Kr 6 547,-
Selger: Linn Anette Langebråten
Ann Kristin Westberg
Dan Frode Langebråten
John Torgal Langebråten
Nils Henrik Westberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 70/73 kvm
Tomtstr.: 7608 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 120
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1101260015

Pent oppusset vestvendt leilighet med solrik balkong. Stort kjøkken. Heis

Velkommen til populære Busterudgata Vest borettslag og denne vestvendte 2-roms i meget god stand. Solrikt og pent beliggende med koselig utsikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Energiattest	54
Andre vedlegg	59
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang, bod, bad, kjøkken, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7608 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for hele borettslaget og er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer, samt gressplen og noe beplantning. Alt holdes av vaktmesterselskap.

I følge vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert med mistanke om forurensset grunn med ukjent påvirkningsgrad.

I følge vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral plassering på vestsiden av komplekset, men samtidig rolig beliggenhet på nordsiden av Halden sentrum. Det er kort gange bort til byens trivelige gågate og til Busterudparken. Rema 1000 og busstopp ligger like inntil!

Fra leiligheten er det ikke langt til byens største kjøpesenter/handelsområde mot elven ved Tista senteret og høvleriområdet. Her finnes et bredt utvalg av butikker. Gangavstand over til sydsiden av Halden sentrum med jernbanestasjon, bussholdeplass og diverse restauranter, puber, gjestehavn, butikker, hoteller, kultursal m.m.

Leiligheten er et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område i Halden!

Adkomst

Via heis.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, boligblokker og næring.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Det er også kort gangvei til Halden togstasjon.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass utvendig alu.beslått. Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong oppført med betong konstruksjon. Rekkverk av betongplater med håndløper av trekonstruksjon. Plastfliser på gulv. Etasjeskiller er av betongdekke.

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

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Behov for vedlikehold av trekonstruksjon på rekkverk.

Overflater

Skader på laminat ved dør til baderom.

Ufagmessige avslutning av laminatgulv ved åpning inn til kjøkkenet.

Utsparring i miljøstrien i gang.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til soverom subber noe i gulvet ved åpning av døren.

3.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er fra byggeåret og ble derfor ikke skiftet under renovering av baderommet.

3.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Registrert noe svelling i hjørneskjøt på benkeplate.

Samt at panelplate har blitt fuktutsatt bak blandedbatteri.

3.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kun kullfilter på kjøkkenet.

Vannledninger

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

TGIU

3.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er foretatt i vegg mot dusjen fra bodsiden.

Men det er utført stålstendere og gipsplater i vegger, det er derfor ingen trekonstruksjon det er mulighet for å måle fuktighet i veggen.

Ingen synlig fuktskader på gipsplate som er synlig.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert i gang.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Firmanavn: VVS Installatøren, 2017

Beskrivelse: Som vi er klar over: Rehab av bad. Lagt nytt gulvbelegg. Påsette våtromsvinyl. Malt tak. Satt inn ny innredning og dusjdører fra Vikingbad

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

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2022

Beskrivelse: Dette var i regi av borrettslaget. Årstall er ca, ikke bekreftet. De gjorde en jobb med ventilasjonen. Hendvend deg til HABO for nøyaktig informasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering/Salgsrapport fra 2013 og fra 2026

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

Ja

Beskrivelse: Det hender det er noe røyklukt i gangen. Men det lukter ikke i leiligheten.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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

3.etg. hjørneleilighet mot vest. Inneholder entre med garderobe/bod, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin på badet, stort kjøkken med spiseplass, 1 soverom, stue/ spisestue med karnapp og utgang til solrik balkong. Lagringsbod i kjeller. Heis.

Standard

Hele leiligheten ble totalt oppusset i 2014-2017. Samtlige rom fikk fornyet gulv, med nye laminatgulv, og nymalte vegger, modernisert bad med nytt våtromsbelegg på gulv og vegg. Stor, trygg dusjsone uten snublekant. God innredning og praktisk innredet med skaplass og opplegg for vaskemaskinen. Nytt, tidløst kjøkken i lyslakkert utførelse med profilerte fronter. Her er det godt med benkeplass og skaplass.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt kjøkken, og nye overflater i hele leiligheten

Modernisert/Påkostet år

2017

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

På felles biloppstillingsplass eller gateparkering. Det kan søkes om garasjeplass. Tildeles etter ansiennitet.

Solforhold

Meget godt med ettermiddagssol

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81564230

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels aktsomhet.

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

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

Styreleder opplyser at det vil våren 2026 være graving og drenering rundt nr 10 og at i den forbindelse må benyttes annen inngang til blokka i en periode.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

295 187 (Andel av fellesgjeld)

2 785 187 (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)

2 786 577 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 795 477 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 798 277 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 512 732 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 20 509 270 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, kabel-tv, varmtvann, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, regnskapsførsel m.m.

Renter: Kr 1 358,-

Felleskostnader: Kr 3 661,-

Avdrag: Kr 533,-

Kabel-tv: Kr 565,-

Varmt vann: Kr 430,-

Styreleder opplyser at det er lagt inn en årlig økning på 5% frem til 2030 for generell økning i faste kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 547

Andel Fellesgjeld

Kr 295 187

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Styreleder opplyser at i forbindelse med ombygging av underetasjen i nr 10, vil den totale fellesgjeld for borettslaget øke med ca 3,3millioner fra mars/april 2026.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 533

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1358

Andel fellesformue

Kr 21 145

Andel fellesformue dato

13.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Busterudgata Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

948754681

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og 3 sammenhengende boligblokker med totalt 96 boliger. Det i gangsett arbeid for å etablere ytterligere 6 andeler i 1. etasje i nr. 10.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr.

vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Eli Kristin Andreassen, tlf. 92499152.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364802556, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 13.02.2026: 2 108 464

Andel av saldo: 20 928

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2033)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16364833702, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 13.02.2026: 25 131 801

Andel av saldo: 249 446

Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.09.2051)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - IKKE IN

Lånenummer: 15161455935, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 13.02.2026: 2 500 000

Andel av saldo: 24 814

Neste termin/avdrag: 31.03.2026 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente DNB - IKKE IN

Flytende rente DNB

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter, ordensregler og andre relevante dokumenter for borettslaget. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ihht borettslagets vedtekter §4-1(5) Styret kan fastsette vanlige ordenregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke til 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 62, bruksnummer 120 i Halden kommune. Andelsnr. 12 i Busterudgata Vest Borettslag med orgnr. 948754681

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/62/120:

09.10.1985 - Dokumentnr: 5419 - Erklæring/avtale

BEST.OM GARASJER,BILOPPSTILLINGSPASSER OG ADKOMST
FOR BEBOERNE I JOHAN STANGS LEGAT.

07.03.2022 - Dokumentnr: 256450 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for utskifting av 2 heiser i eksisterende sjakter for høyblokker datert 27.07.2022.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 15.11.1982.

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.12.1980.

Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for et bygg. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven at bygg det ble søkt om før 01.01.1998, ikke lenger får ferdigattest. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Dette innebærer ikke at eventuelle ulovlige forhold blir lovlige, men at byggesaken ikke avsluttes med ferdigattest. Det skal likevel foreligge midlertidig brukstillatelse, da dette er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

LOVLIGHET henter fra tilstandsrapport:

Det foreligger tegninger fra byggeåret som stemmer med dagens planløsning. Vegg mellom gang og bod er revidert og det er montert skyvedører isteden.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-224. Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt. Status; Endelig vedtatt arealplan. Formål: Boliger.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan/sentrumsplan. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15990,- oppgjørshonorar kr 4500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23016,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant, foto, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

09.03.2026



















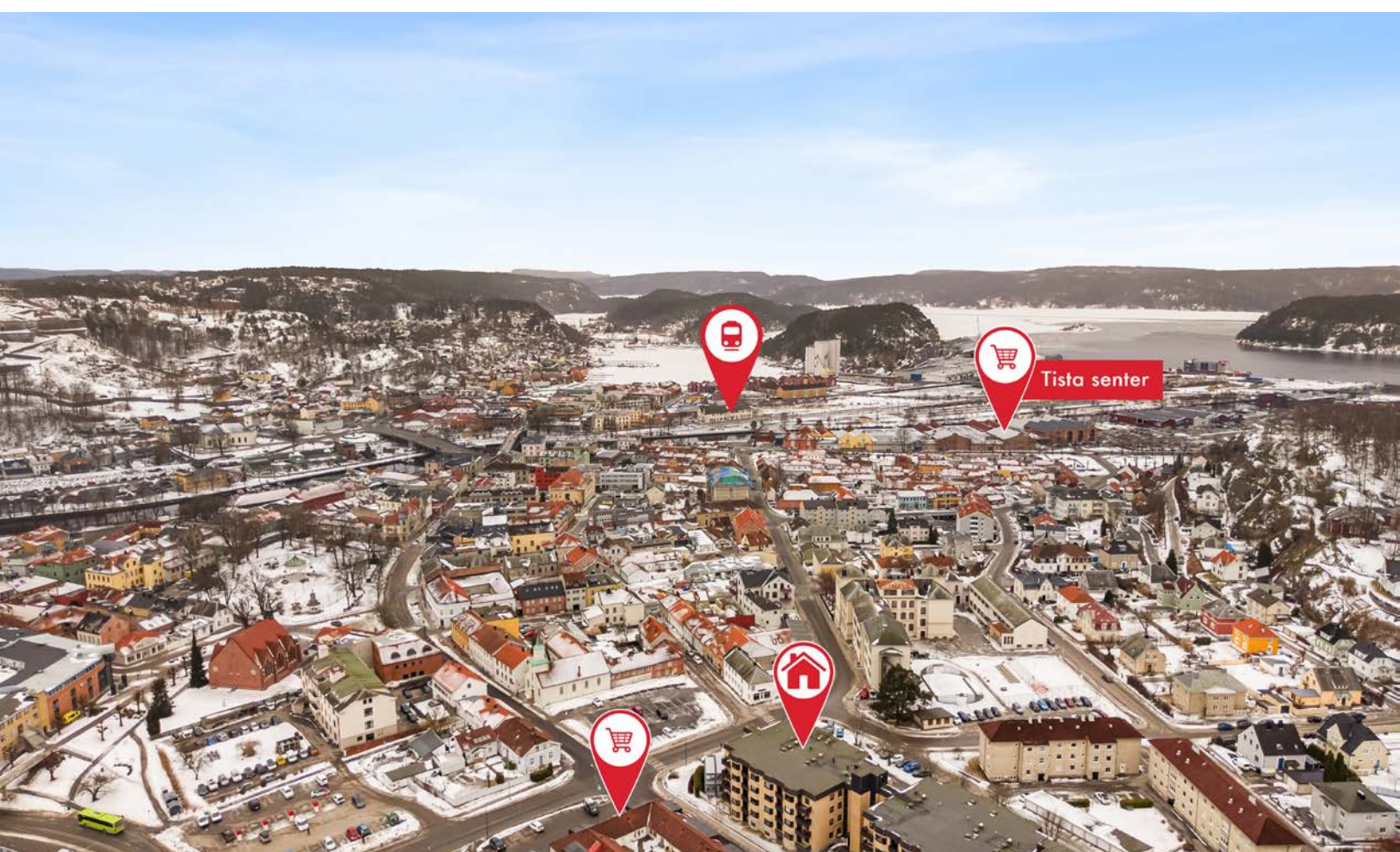




FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Busterudgata 10 , 1776 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 62, bnr. 120



Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1960

Referansenummer: EX4069

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

2-roms leilighet beliggende i nærheten av Halden sentrum i Halden kommune.
Felles tomt i borettslaget opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, busker, gjerde og beplantning.
Det tilhører en bod i kjeller.

Innvendig er kjøkkeninnredning fra 2015.
Baderommet er oppusset i 2017.
Innvendig overflater er oppusset i 2013.

Utvendig er det noe behov for vedlikehold på rekkverk til terrassen.
Øvrige fasader fremstår i normal stand med hensyn til alder.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass utvendig alu.beslått.
Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass.
Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkong oppført med betong konstruksjon.
Rekkverk av betongplater med håndløper av trekonstruksjon.
Plastfliser på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er overflate oppusset i 2013.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 4-speils.
Faste skaper fra byggeåret på soverommet og kjøkkenet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dørblad til baderommet.

Hulltakning er foretatt i vegg mot dusjen fra bodsiden.
Men det er utført stålstendere og gipsplater i vegger, det er derfor ingen trekonstruksjon det er mulighet for å måle fuktighet i veggene.
Ingen synlig fuktskader på gipsplate som er synlig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap og komfyr.
Innredning innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles gang.

35A hovedsikring og 4 fordelingskurser på 20A/16A/2*10A med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

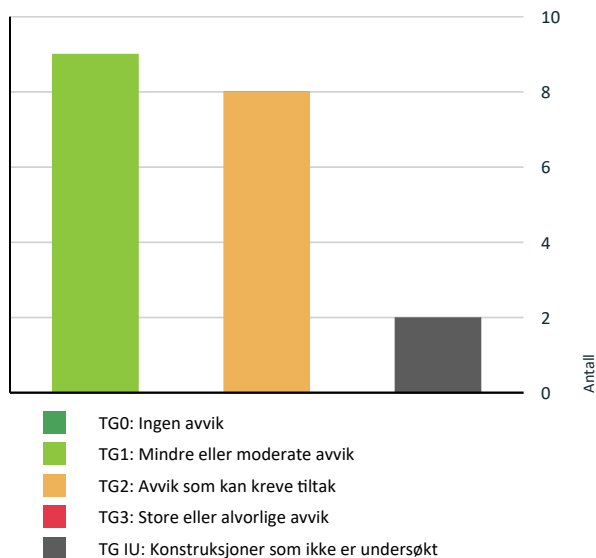
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger fra byggeåret som stemmer med dagens planløsning.
Vegg mellom gang og bod er revidert og det er montert skyvedører i steden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten innehar en enkel standard

Vedlikehold

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass utvendig alu.beslått.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med betong konstruksjon. Rekkverk av betongplater med håndløper av trekonstruksjon. Plastfliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for vedlikehold av trekonstruksjon på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trekonstruksjonen på rekkverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt-/råtesakder over tid.



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Belegg og laminat.

VEGG: Malte miljøstrier, tapet, belegg og panelplater.

TAK: Malte betongelementer.

Leiligheten er overflate oppusset i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på laminat ved dør til badetrom.

Ufagmessige avslutning av laminatgulv ved åpning inn til kjøkkenet.

Utsparring i miljøstrien i gang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av avvikene.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 10mm retningsavvik i stuen, kjøkkenet og soverom.
Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 4-speils.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Døren til soverom subber noe i gulvet ved åpning av døren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren til soverom bør justeres slik at den ikke subber i gulvet, for å unngå økt slitasje på både dørblad og gulv, samt sikre normal funksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

Faste skaper fra byggeåret på soverommet og kjøkkenet.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Rekvirent

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har belegg. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Rekvirent

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 16mm 80cm fra sluket på det minste.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017 Kilde: Rekvirent

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Sluket er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluket er fra byggeåret og ble derfor ikke skiftet under renovering av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke behov for å skifte sluket i gulvet, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017 Kilde: Rekvirent

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dørblad til baderommet.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltakning er foretatt i vegg mot dusjen fra bodsiden.
Men det er utført stålstendere og gipsplater i vegger, det er derfor ingen trekonstruksjon det er mulighet for å måle fuktighet i veggen.
Ingen synlig fuktskader på gipsplate som er synlig.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Det er frittstående kjøleskap og komfyr.
Innredning innehar en normal standard.

Årstall: 2015 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe svelling i hjørneskjøt på benkeplate.
Samt at panelplate har blitt fuktutsatt bak blandeblender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for utbedringer av benkeplate med hensyn til omfanget.
Det anbefales å montere fuktbestandig plate bak kum for å forhindre at panelplater blir utsatt for skadelig fukt.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilter på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenk.

Opprinnelig røropplegg er ikke fjernet i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres mansjetter på varerørene i benkeskapet for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes til rørskap eller egnet rom. Manglende mansjetter øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje på kjøkkenet.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentil.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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 forenklede 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.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El-skap er plassert i felles gang.

35A hovedsikring og 4 fordelingskurser på 20A/16A/2*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Deler av anlegget har en alder fra byggeåret.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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.



Helse, miljø og sikkerhet

Felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

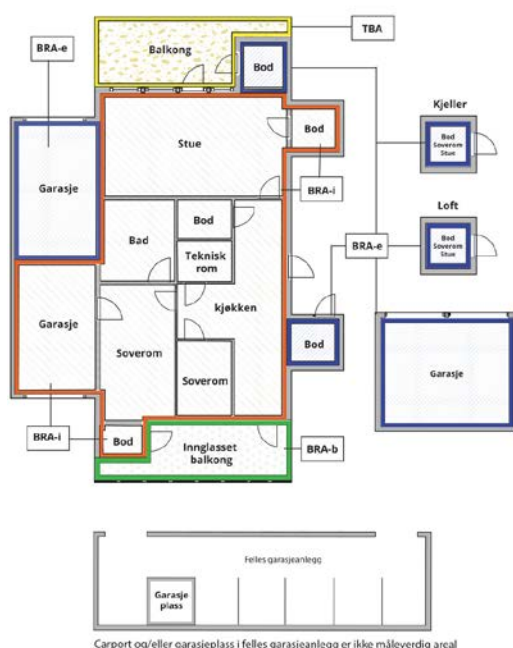
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	70			70	5
Kjeller		3		3	
SUM	70	3			5
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bod, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeåret som stemmer med dagens planløsning.
Vegg mellom gang og bod er revidert og det er montert skyvedører i steden.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	67	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Linn Anette Langebråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	120		0	7608.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Busterudgata 10							
Hjemmelshaver							
Busterudgata Vest Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
12/BUSTERUDGATA VEST BORETTSLAG	948754681	12	HABO	Aud Turid Newton dødsbo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	100	123 075	21 145 31.12.2025	294 050 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 600
Omløpsmidler:	1 890 186	Samlet innskuddskapital:	12 376 945
Kortsiktig gjeld (-)	- 299 618	Langsiktig gjeld (+):	+ 40 252 064
Disponible midler:	1 590 568	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	52 629 009

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Busterudgata 10 ligger i nærheten av Halden sentrum.
Området består av boliger, leiligheter og næringsbebyggelse.
Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til Halden sentrum.
8 km til E6.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, busker, gjerde og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81564320			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linn Anette Langebråten

Boligen

Busterudgata 10
1776 HALDEN

3101-62/120/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: VVS Installatøren

Beskrivelse av arbeidet: Som vi er klar over: Rehab av bad. Lagt nytt gulvbelegg. Påsette våtromsvinyl. Malt tak. Satt inn ny innredning og dusjdører fra Vikingbad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Dette var i regi av borrettslaget. Årstall er ca, ikke bekreftet. De gjorde en jobb med ventilasjonen. Henvend deg til HABO for nøyaktig informasjon.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsvurdering/Salgsrapport fra 2013 og fra 2026

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

♦ **Ja**

Det hender det er noe røyklukt i gangen. Men det lukter ikke i leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.



Adresse

Busterudgata 10, 1776 HALDEN

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

145046726

Gårdsnummer

62

Bruksnummer

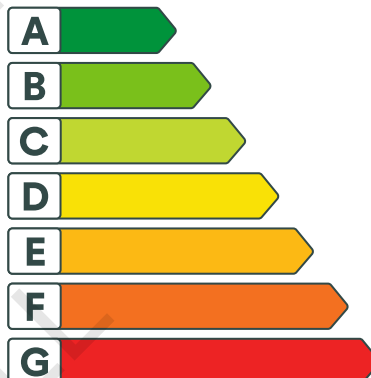
120

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0308



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

173,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 300 kWh



Busterudgata 10, 1776 HALDEN



Detaljering

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



Busterudgata 10, 1776 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 13. februar 2026 16:47
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Busterudgata 10 (1101260015) (gjelder saksnummer 5520390)

Hei.

Det siste tilsynet var 26.4.2011, og ligger ingen pålegg på anlegget.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

13. februar 2026 kl. 13:05 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk og god helg

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE BUSTERUDGATA VEST

Borettslag:	Busterudgata
Organisasjonsnr.	948 754 681
Byggeår:	1981
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto nr. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Ikke tillatt.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoll.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 725,- ink. mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 406,- ink. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 406,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Busterudgata vest <bustvest@halden.net>
Sendt: mandag 2. mars 2026 15:10
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: VS: Svar på Spørsmål ved salg av andel 12 i Busterudgata Vest borettslag

Beklager litt treigt svar. Var opptatt i formiddag.
Her kommer det.

FELLESgjELD: Fellesgjelden vil øke med 3,3 mill i løpet mars/april. Årsak, ombyggingen som pågår i underetasjen. Låneopptaket er hensyntatt i budsjettet for 2026.

FELLESJOSTNADER: Ellers er det lagt inn en årlig økning i felleskostnadene fram til 2030 ,ed 5 % årlig som er noe over beregnet KPI det er fordi borettslagets kostander så som forsikringer, strøm, vedlikehold og kommunale avgifter nesten alltid øker mer enn KPI.

PARKERING. Borettslaget har langt færre parkeringsplasser enn det er andeler i borettslaget. Mange har ikke bil når de flytter inn. De som har bil, kan ikke regne med å få plass til mer enn en bil på borettslagets parkeringsplasser. Det betyr at om det er et par so m har hver sin bil, må den ene parkere i omkringliggende gater. Har man bil og flytter til Busterudgata, får man et skilt som skal ligge godt synlig i frontruta. Gjesteparkering skjer i omkringliggende gater.
Dette da det er en del snikparkering som vi prøver å slå ned på. Borettslaget P-plasser er private. Også de utenfor gjerdet til nr 10 mot Arbeidergata.

DYREHOLD. Er ikke tillatt. Det kan søkes, men alle får nei. En inngang til hver blokk og rundt 25 leiligheter ved hver egner seg dårlig for dyrehold.

ANDRE TING. Til orientering starter graving og drenering rundt Busterudgata 10 nå i våres. Det vil mens gravingen pågår kunne hety at hegnene må henyte annen inngangen inn i blokken enn inngangen til nr 10. F eks benytte inngang til nr 12, eller få inn via inngangen fra Arbeidergata.
Graventrepreneur vil legge til rette for at beboerne skal berøres minst mulig.

MVH
Eli K Andreassen
Styreleder
Mobil 924 99 152

Hei

Vi skal selge leiligheten etter Turid Newton og tar i den forbindelse kontakt med deg for å høre om det er noe ting som er besluttet eller planlagt som vil øke felleskostnader og eller fellesgjeld noe i nærmeste fremtid?

Hvordan er det med parkering?

Hvordan praktiseres dyrehold?

Andre ting vi bør være oppmerksomme på som en kjøper bør ha informasjon om?

Hører fra deg, tusen takk for hjelpen!

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.02.26 Side 1 av 3

Busterudgata Vest borettslag	V ³ r ref.: 44/12	Fjdselsdato eier: 29.04.1945
Busterudgata 10	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1776 HALDEN	Eiere: Turid Newton	
Organisasjonsnr: 948 754 681	Andelsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 547

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter I	1 035
	Renter	323
	Felleskostnader	3 661
	Avdrag	124
	Avdrag I	409
Tilleggsytelser:	Kabel TV	565
	Varmtvann I	430

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	295 187	Gjeld siste ³ rsoppg.:	294 050
Klient ajourf. l ³ n:	29 740 264,82	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	29 705 250

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16364802556, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 13.02.2026: 2 108 464

Andel av saldo: 20 928

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2033)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 16364833702, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 13.02.2026: 25 131 801

Andel av saldo: 249 446

Fjrst termin/fjrst avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.09.2051)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - IKKE IN

L³ nenummer: 15161455935, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 13.02.2026: 2 500 000

Andel av saldo: 24 814

Neste termin/avdrag: 31.03.2026 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente DNB - IKKE IN

Flytende rente DNB

Evnt planlagte l³ neopptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.02.26 Side 2 av 3

Busterudgata Vest borettslag	V ³ r ref.: 44/12	Fndelsdato eier: 29.04.1945
Busterudgata 10	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1776 HALDEN	Eiere: Turid Newton	
Organisasjonsnr: 948 754 681		

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eli Kristin Andreassen
Adresse: Augustaborgveien 38
Postnr/-sted: 1782 HALDEN
Telefon: Mob.: 92499152
E-post: eka@halden.net

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 145	Gjeld:	294 050	Andre inntekter:	893
		Utgifter:	15 169		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	123 075
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1980
G³ rds/bruksnr: 62/120
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 7608

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA - nr 2
Polisenr: 81564230

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1980	Fjrste innflytting:	01.01.1981	SSBnr:	H0308
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	J a	BRA	67.4		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livslp standard:	J a	Kategori:	2-roms 67,4 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjrrsrett for beboere i brl 2 - Medlem I Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 1 nkkel 2TV 917 35

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 13.02.26 Side 3 av 3

Busterudgata Vest borettslag

V³ r ref.: 44/12

Fndelsdato eier: 29.04.1945

Busterudgata 10

Type: BORETTSLAG TILKNYTTET

1776 HALDEN

Eiere: Turid Newton

Organisasjonsnr: 948 754 681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Busterudgata Vest borettslag fredag 21.03.2025 kl. 17:00 -
Møtelokale i borettslaget, tidl kafè .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 4. mars 2025

Antall fremmøtte: 26

Antall stemmeberettigede: 24

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 26

I tillegg møtte ikke-boende styreleder Eli K. Andreassen. Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Eli K. Andreassen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Dan Glückstad

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og tas til etterretning.

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.

Vedtak:

Honorar totalt til intern fordeling i styret kr : 187 200

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Eli K. Andreassen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Terje Høvik gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Solveig Brække

Styremedlem valgt for 2 år: Eva-Lill Strøm

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Jens Olav Egeland

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Solceller på tak

Fra andelseier Tore Johansen har det kommet inn forslag:

"Det er jo byttet vinduer og dører i samtlige leiligheter og det neste bør være, etter min mening, å montere solceller på takene for ytterligere å spare strøm.

Jeg vil med dette foreslå å innhente prisoverslag for solceller på takene i Busterudgata 10, 12 og 14, slik at vi kan beslutte om dette på neste års generalforsamling eller eventuelt et ekstraordinært møte".

Vedtak:

Styret gav en orientering i generalforsamlingen om solenergi og utredning.

Det stemmes ikke over forslaget. Saken tas til etterretning.

Styret kommer tilbake til saken når de har utredet muligheten for solceller eller solfangere og kost/nytte verdien i et sånt prosjekt. Tidsperspektiv 2 år.

Møte hevet: 17.55

Møteleder: Eli K. Andreassen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Dan Glückstad (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Busterudgata Vest borettslag

Om Borettslaget:

Formål: Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag, HABO.

Andeler og beliggenhet. Borettslaget består av 96 enheter, og har beliggenhet i Halden kommune.

Bygningsforsikring. Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder: Eli Kristin Andreassen, Augustaborgveien 38 på valg 2026

Styremedlem: Eva-Lill Strøm, Busterudgata 14 på valg 2025

Styremedlem: Solveig Brække, Busterudgata 12 på valg 2025

Styremedlem/nestleder: Terje Vidar Høvik, Busterudgata 12 på valg 2026

Varamedlem: Jens Olav Egeland, Busterudgata 12 på valg 2025

Forretningsførsel og revisjon:

Halden Boligbyggelag org nr. 935 892 910, er forretningsfører.

BDO AS, Storgata 18, 1776 Halden org nr. 993 606 650, er revisor.

Møtevirksomhet med mer:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamlinger hvorav en ekstraordinære.

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg til styremøter har det vært avholdt prosjektmøter sammen med HABO ang. ombygging, tilbudsinnhenting og fremdrift i Busterudgata 10s underetasje og første etasje. Siste møte ble avholdt 12.12.

Sosiale tilstelninger. Styret har fortsatt den mangeårige tradisjonen med hyggemøte for beboerne i desember, med bespisning og underholdning av Country Comfort. Et hyggelig avbrekk i mørketiden med rundt 50 til stede. Årets arrangement var meget vellykket. Alle så ut til å storkose seg med god mat, kaker, kaffe og allsang.

Nye beboere. I løpet av 2024 er det kun omsatt 2 andeler og godkjent 2 bruksoverlatinger. Dette er betydelig mindre enn et normalår med 5 til 10 ut og innflytninger.

Vaktmester: Borettslaget har avtale med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester. I tillegg til vaktmesteravtale har Proserve avtale om snømåking og strøing. Altså to separate avtaler uavhengig av hverandre.

Renholder: Borettslaget har ansatt renholder i ca. 20 % stilling.

Faste serviceavtaler.

- **Elisenberg Elektro AS**, brannvarslingsanlegget, årlig.
- **VVS Installatøren AS**, varmepumpe, årlig.
- **Proserve AS**, slukkeutstyr, slanger og pulverapparat, årlig.
- **Schindler AS**, heis og heis alarm, to besøk i året, pluss overvåking via nett.
- **Anticimex AS**, skadedyr, årlig.
- **O. Hansen Eftf. AS**, interkontroll EI-anlegg fellesarealer, hvert tredje år.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Årshjul. Året startet med at styret lager årsmelding og gjennomgår og godkjenner årsregnskapet for 2023 samt varsler og forbereder generalforsamling. Halvårsregnskapet som er utarbeidet av HABO behandles i august/september. Styret legger planer for kommende år og de neste fire årene. Langtidsplanen revideres. Nye planer og reviderte planer meddeles HABO.

I oktober/november behandles og vedtas budsjett for neste år med langtidsbudsjett de fire neste årene. Med bakgrunn i vedtatt budsjett, varsles andelseierne innen 01.12. om endringer i felleskostnader og tilleggstjenester for neste år.

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

Samtidig med at kommunen fortsatt graving i Busterudgata med nye vann og avløpsledninger for deretter å fylle igjen og legge ny asfalt og stenlegge fortau med mer, ble borettslagets uteområder oppgradert. Oppgraderingen besto i ny kantstein i granitt, påfyll av jord og nye plener, reasfaltert foran alle inngangspartiene, ny hekk, langs gjerdet mot Busterudgata ved parkeringen øverst ved nr. 14, samt at deler av parkeringsplassen ble reasfaltert. Alle parkeringsplasser ble merket på nytt. Der det tidligere var 4 HC plasser er det nå 3. HC-plasser skal være både bredere og lengre enn vanlige P-Plasser. For å få til det, måtte en plass bort. Siden ikke hele plassen ble reasfaltert i år, må det følges opp og gjøres når behovet melder seg.

Ladeanlegg. Borettslaget ferdigstilte ladeanlegget ved nr. 14 med 7 ladestolper og 13 ladeuttak for borettslagets beboere. Påbegynt i 2023. Foreløpig er kun et ladepunkt i bruk. Øvrige plasser benyttes som P-plasser. Etter hvert som flere beboere får El-bil, vil plassene bli øremerket El-biler. Beboere med El-bil søker styret og får fast P-plass ved "sin stolpe". Beboere med El-bil og ønske om lademuligheter hjemme, må betale for parkering i tillegg til strømmen de bruker for å lade bilen.

Garasjeanlegget måtte vedlikeholdes. Yttertak, gammel papp fjernet og ny papp lagt på samt nye takrenner og nedløp, i tillegg ble skadet kledning byttet ut. Skadet bakvegg, reparert, før kledning og porter, ble vasket og deretter malt med to strøk maling.

Redskapsboden midt på plassen, ble vasket. Boddør ved siden av porten er ny. Taket må legges om i løpet av et par år.

Ventilasjon. Det er 6 år siden ventilasjonskanalene fra leilighetene ble rensset. Etter en befaring i noen tilfeldige leiligheter, viste det seg at det var behov for ny runde med rensing. Det ble gjort og alle leiligheter hadde besøk og ble rensset. De som hadde feil kjøkkenventilator, eller dårlig ventilator, ble gjort oppmerksom på det. Noen ordnet med ny selv, andre lot Aktiv Ventilasjon, som hadde jobben med å rense, bytte for seg. Alle leiligheter har nå godkjente kjøkkenventilatorer. Bytte ble utført for beboers regning. Rene kanaler er viktig for innneklima. Neste rens står på vedlikeholdsplan om 4 til 5 år.

Annet ute. Dører ut mot Busterudgata fra kjellere i nr. 12 og 14 er rengjort og lakkert. Alt av sort smijernsrekkverk rettet opp og lakkert, bortsett fra rekkverket ved nr. 10.

Omgjøring av Busterudgata 10 har selvsagt vært et tema som har tatt mye tid hele året. Fram til sommeren var fokus på utforming av avtaledokument med HABO Prosjekt AS om 1. etasje og utarbeidelse av søknad til Skatteetaten. Styret ønsket en bindende forhåndsuttalelse for å avklare muligheten for skattefritak på gevinst ved salg av de planlagte andelene. Den mottok borettslaget tidlig på høsten. Da var det å jobbe videre med å innhente tilbud på rive og rehabilitere. Tilbudene forelå rundt 1. desember. Ved årsskifte var det to tilbydere tilbake.

Saker under arbeid og planlegging:

Busterudgata 10. Fortsette arbeidet for å komme i gang med omgjøring av underetasjen. Ferdigstillelse avhenger av når arbeidene kan starte. Det igjen avhenger av hvor raskt det er mulig selge to til tre av seks leiligheter i 1. etasje. Før arbeidene kan starte, må kontrakt med valgt entreprenør utarbeides og signeres.

Almenbelysning i fellesareal. Flere lamper har sluknet. Skal byttes i 2025.

Låssystem på fellesdører. Det har stått på planen en stund nå. Må byttes seinest ved bygging av de nye leilighetene.

Yttertak på blokkene. Må legge om. Er på planen i løpet av 3 - 6 år. Styret har tenkt på muligheten for solenergi. Takets konstruksjon er perfekt. Her gjelder det å følge med da det skjer veldig mye på området, særlig rundt skatter og avgifter. Mye er usikkert. Solenergi må utredes.

Utomhus tomte på vestsiden, Arbeidergata. Flytte gjerdet helt ut til fortauet slik at alle P-plasser i borettslaget, kommer innenfor gjerdet. Oppgradere P-plass, reasfaltering, utvide og fornye rampe ved inngang etc. Alt dette planlegges når kommunen skal grave og legge nye rør i gata. Når vet vi ingen ting om.

Større vedlikehold og oppgraderinger av betydning de siste årene:

2018:

- Alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget ble byttet. Mot Busterudgata med lyddemping. Mot Arbeidergata, glass med UV-beskyttelse for å holde varmen ute.
- Fellesareal pusset opp med nye fliser eller gulvbelegg.
- Veggflater malt i lyse moderne farger.
- Byttet postkasser.
- Nye overbygg over inngangsdørene.
- Nytt callinganlegg.
- All søppel ble flyttet ut i delvis nedgravde tanker.
- Alle innvendig søppelsjakter ble stengt. Arbeidene ferdigstilt 2019

2019:

- Rekkverkene i trappegangene malt.
- Gulvet i bunn av trappa mellom nr. 10 og 12 flislagt med samme fliser som inngangspartiene
- Tettet alle innkast for avfall i korridorene i hver etasje. Løkk limt og skrudd igjen.
- Murt igjen søppelsjakter ved utløpet i kjeller.

2020/2021: Arbeidene påbegynt i 2020, ferdigstilt i 2021.

- Bytte av vannrør for varmt og kaldt vann.
- Byttet VV tanker.
- Satt inn varmepumpe for oppvarming av varmt vann.
- Oppgradert ventilasjon tilhørende leilighetene.
- Skiftet all himling i fellesareal, ganger og korridorer.
- Montert vannmåler for avlesing av vannforbruket i borettslaget.

2022:

- **Vedlikehold.** Byttet ut heiser fra byggeår med to nye. Den første i nr. 10 ble satt idrift i juni. Den andre i nr. 12/14 i desember.
- **Påkost/nyinvestering.** Oppgradert og installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle tre blokker, leiligheter og fellesareal.

2023:

- **Vedlikehold mot Busterudgata.** Samtidig med at kommunen la ned nye vannrør, var det nødvendig å vedlikeholde borettslagets tomt. Arbeidene ferdigstilt i 2024.
- Ny kantstein mot fortau i hele Busterudgata
- Byttet strekkgjerd ved nr 10 og øverst ved parkeringen ved nr 14
- **Påkost** startet arbeidene med ladeanlegg for beboerne med El-bil ved parkeringen mot Busterudgata ved nr 14. 13 ladepunkter ferdigstilt i 2024.

Økonomi og likviditet, disponible midler.

Økonomi, årsresultat.

Borettslaget skal som en tommelfingerregel minst ha et overskudd som dekker avdrag på lån. Når borettslaget går med underskudd, betyr det at det brukes av oppsparte midler eller at borettslaget har tatt opp langsiktig lån for å finansiere underskuddet. Årets resultat viser et underskudd på kr 613 192. Underskuddet dekkes av oppsparte disponible midler.

Avvik regnskap og budsjett. Budsjettet la opp til et overskudd pr kr 115 500. Tallene viser at det ble et underskudd på kr 613 192. Negative større avvik ligger i postene periodisk vedlikehold og kommunale avgifter.

Disponible midler. Disponible midler er de midlene borettslag har til rådighet. Disponible midler må stå i forhold til aktiviteten i borettslaget. Årets endring viser, etter at påkostninger og avdrag på lån er betalt, at disponible midler har gått ned med kr 1 445 855.

Borettslaget hadde pr 31.12. kr 1 590 568 disponibelt som i snitt tilsvarer kr 16 568 pr andel.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		5 804 520	5 862 000	5 047 894	6 392 300
Leieinntekter eldresenteret		0	0	55 544	0
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		84 098	85 400	79 680	90 600
Inntekt kabel-TV		541 440	541 000	494 700	576 000
Andre leieinntekter		8 400	0	5 250	0
Varmt vann, brensel og strøminnt.		460 800	465 600	407 400	495 400
Varmt vann-brensel eldresenteret		0	0	13 900	0
Sum inntekter		6 899 258	6 954 000	6 104 368	7 554 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	179 527	172 000	165 372	175 700
Styrehonorar	2	236 000	230 000	215 000	187 200
Avskrivninger	9	166 527	151 000	150 479	178 500
Energi, strøm, olje, gass		479 138	570 000	532 034	530 000
Eiendomsskatt		227 127	238 900	207 784	230 000
Renhold byrå		22 500	0	0	30 000
Inventar		17 824	10 000	20 356	20 000
Vedlikehold	4	437 102	400 000	290 573	450 000
Heiskostnader		101 563	50 000	60 187	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		51 358	50 000	49 866	52 000
Vaktmestertjenester		390 537	530 000	402 588	500 000
Periodisk vedlikehold	5	1 163 364	517 000	248 948	400 000
Revisjonshonorar	3	20 642	17 000	12 919	18 000
Forretningsførerhonorar		297 048	297 700	280 236	309 600
Andre tjenester		0	25 000	7 519	15 000
Kontorrekv, telefon, porto		33 043	20 000	16 171	20 000
TV bredbånd		563 435	547 000	519 202	586 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		20 181	20 200	20 181	20 200
Forsikring		310 570	319 000	272 900	342 000
Kurs		0	5 000	7 440	5 000
Kommunale avgifter		1 264 672	1 000 000	668 604	1 233 000
Bankgebyrer		5 502	4 500	4 694	5 000
Andre kostnader	6	31 791	10 000	26 685	20 000
Sum driftskostnader		6 019 453	5 184 300	4 179 736	5 427 200
Driftsresultat		879 805	1 769 700	1 924 632	2 127 100
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		28 583	0	25 543	0
Renteinntekter		90 975	25 800	111 903	51 200
Rentekostnad		1 612 554	1 680 000	1 339 860	1 600 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 492 997	-1 654 200	-1 202 414	-1 548 800
Årsresultat		-613 192	115 500	722 218	578 300
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-613 192	0	722 218	0
Sum disponering		-613 192	0	722 218	0
Busterudgata Vest borettslag					

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	1 225 463	1 225 463
Bygninger	8	35 767 650	35 767 650
Igang satt, ikke ferdigstilt	8	1 373 115	1 339 756
Jordvarme og varmepumpe	9	1 134 761	1 203 535
Miljøstasjon	8	362 622	362 622
Garasjer	8	308 603	308 603
Ladestasjon	9	180 198	0
Andre driftsmidler	9	873 769	896 142
Sum varige driftsmidler		41 226 181	41 103 770
Sum anleggsmidler		41 226 181	41 103 770
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		70 278	0
Kundefordringer		31 426	2 450
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		142 750	468 142
Sum fordringer		244 454	470 592
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	10	7 100	5 234
Innestående på driftskonto		1 638 632	3 077 622
Sum bankinnskudd og kontanter		1 645 732	3 082 856
Sum omløpsmidler		1 890 186	3 553 447
SUM EIENDELER		43 116 367	44 657 218

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 555 085	3 168 277
Sum opptjent egenkapital		2 555 085	3 168 277
Sum egenkapital		2 564 685	3 177 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	27 875 119	28 462 197
Borettsinnskudd	12	12 376 945	12 500 020
Sum langsiktig gjeld		40 252 064	40 962 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		70	0
Leverandørgjeld		8 637	487 015
Skyldig off. myndigheter		11 812	9 426
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 004	12 005
Annen kortsiktig gjeld		266 096	8 577
Sum kortsiktig gjeld		299 618	517 024
Sum gjeld		40 551 682	41 479 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 116 367	44 657 218
Pantestillelser		39 809 593	39 845 007

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	3 036 424	4 127 224
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-613 192	722 218
Tilbakeført avskrivninger	166 527	150 479
Påkostninger	-412 013	-1 336 256
Avdrag lån	-587 078	-627 241
Endringer i andre langsiktige poster	-100	0
B. Årets endringer disponible midler	-1 445 855	-1 090 800
C. Disponible midler UB	1 590 568	3 036 424
Omløpsmidler	1 890 186	3 553 447
Kortsiktig gjeld	299 618	517 024
Disponible midler	1 590 568	3 036 424

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn renholder	121 371	113 625
Arbeidsgiveravgift	51 059	45 164
Pensjonspremie	4 748	4 433
Gaver - oppmerksomheter	2 000	1 815
Yrkesskadeforsikring	350	335
Sum	179 527	165 372

Ved årsskiftet var det én ansatt renholder som utgjør 0,2 årsverk.

Arbeidsgiveravgift refererer seg til lønn ansatte, samt styrehonorar.

Borettslaget har ansatte som kommer inn under lov om foretakspensjon.

Det er tegnet avtale med Storebrand om obligatorisk tjenestepensjon som oppfyller kravene i loven

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	236 000	215 000
Sum	236 000	215 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	13 142	12 919
Honorar rådgivning revisjon	7 500	0
Sum	20 642	12 919

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	118 815	282 140
Reparasjon og vedlikehold uteområde	135 995	8 434
Reparasjon og vedlikehold garasjer	182 292	0
Sum	437 102	290 573

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	1 163 364	248 948
Sum	1 163 364	248 948

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:
 Uteområder og parkering mot Busterudgata;
 Ny kantsten, nye plener, ny beplantning, reasfaltert inngangspartiene samt deler av parkeringsplassen kr 936 913
 Oppgradert almenbelysningen til led i kjellerboden i nr 12 og 14 kr 124 562
 Rens av ventilasjonsanlegget, kanaler og vifter kr 101 888

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
Annet driftsmateriale	8 456	0
Snitter julesamling, kaffe vaktmester, møter osv	0	8 897
Gen forsaml, beboermøter, leie lokaler, servering	14 798	6 192
Andre kostnader	8 538	11 596
Sum	31 791	26 685

Note 7 - Tomt

	Tomt	P-plasser ved nr 10	Grensejustering nabotomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	965 000	248 563	11 900
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	965 000	248 563	11 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	965 000	248 563	11 900
Anskaffelsesår :	1980	2015	2022
Antatt levetid i år :			

Note 8 - Bygninger

	Kostpris bygning	Påkost bygning	Påkost bygning	Garasje	Påkost garasje	Rekkverk på tak nr 14
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 483 645	150 000	78 930	68 505	240 098	55 075
Anskaffelsesår :	1980	1984	1985	1985	1987	2017
Antatt levetid i år :						

	Miljøstasjon	Jordvarme og varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	362 622	1 375 468
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	362 622	1 375 468
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	240 707
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	362 622	1 134 761
Årets avskrivninger :	0	68 773
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :		20

Igangsatt, ikke ferdigstilt

Kjøp av leil 97 kr: 1 100 622

Sletting av innskudd tilhørende leilighet 97 kr: -123 075,-

Diverse prosjektarbeid, arkitekt, advokatbistand med mer kr: 395 568

Totalt kr 1 373 115,-

Note 9 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin	Kombivaskemas	Duesikring	Flettverksgjerde	Brannvarslingsa	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 990	37 500	111 203	32 250	870 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	196 580
Årets avgang :	0	37 500	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 990	0	111 203	32 250	870 500	196 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 491	37 500	71 487	12 900	116 067	16 382
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 499	0	39 716	19 350	754 433	180 198
Årets avskrivninger :	2 999	0	15 886	3 225	58 033	16 382
Anskaffelsesår :	2017	2013	2020	2020	2022	2024
Antatt levetid i år :	8	10	7	10	15	8

Gulvvaskemask

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	58 999
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 229
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 770
Årets avskrivninger :	1 229
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	8

Note 10 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	7 100	5 234
Sum	7 100	5 234

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab, vedlikehold 2018 til og med 2022	Sak Eldresenteret Halden Kommune
Lånenummer:	16364833702	16364802556
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051	31.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000	2 900 000
Lånesaldo 01.01:	25 959 770	2 502 427
Avdrag i perioden:	396 593	190 485
Lånesaldo 31.12:	25 563 177	2 311 942

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 376 945	12 500 020
Sum	12 376 945	12 500 020

Sletting av innskudd tilhørende leil nr 97 kr 123 175

Resultat og balanse med noter for Busterudgata Vest borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Busterudgata Vest borettslag

Styreleder	Eli Kristin Andreassen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Solveig Brække (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Eva-Lill Strøm (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Terje Vidar Høvik (sign.)	28.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Busterudgata Vest Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Busterudgata Vest Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECSY5-21D31-18C11-LB10C-31AU0-NEUP4

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 11:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECSY5-21D31-18C11-LB10C-31AU0-NEUP4

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 tillitstjenesteleverandør.

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.



V E D T E K T E R

FOR BUSTERUDGATA BORETTSLAG

SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING

6. APRIL 2018

Endringen gjelder punkt 3-3 Nærmere om forkjøpsretten - underpunkt (4)

Vedtekter

for Busterudgata Vest borettslag org nr 948 754 681 tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 10. juni 1986, .

Ikraftttredelse fra 15. august 2005 t endret den 3.12.2010.Sist endret 18.4.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Busterudgata Vest 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 epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

(4) I tillegg har Halden Kommune eller Halden Kommunale Pensjonskasse rett til å eie inntil 26 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ny andelseier, beboer generell info

Borettslaget er nylig pusset opp. Alle har fått nye vinduer og balkongdører. Her følger litt orientering rundt ting om er nytt. Nye rutiner som ikke står i trivselsreglene ennå.

Inngangsdør: Alle leilighetsdører er nye. De nye dørene har ikke systemlås. Tidligere hadde vaktmester masterkey. Det har han ikke lenger. Mange av beboerne, og eller deres pårørende, har ønsket at vaktmester skal ha tilgang til leiligheten. Da må vaktmester kontaktes slik at dere selv gir han en reservenøkkel. Nøkkelen oppbevares i nøkkelskap med kodelås.

Kikkhullet i døra må ikke byttes ut til annen type kikkhull. Hvis det gjøres, er døra ikke lenger en branddør og leverandøren sier fra seg garantien på døra.

Vinduer: Utvendig er vinduene av aluminium og det må ikke skrus eller lages hull i vinduene fra yttersiden. Glasset vaskes med mildt såpevann som f. eks. nylonvask med litt eddik. En bruksanvisning på vinduer og glass ble overlevert eier av boligen ved ferdigbefaring. Karmene er malt med vannbasert maling noe som betyr at disse kun må vaskes med mildt såpevann, ikke klor.

Videre er fellesarealene pusset opp og nytt callinganlegg installert i alle leiligheter.

Nytt avfallssystem: Alt avfall er ute i delvis nedgravde avfallsdunker. Se eget skriv om avfall og kildesortering. Det betyr at avfallslukene i korridoren er fysisk stengt.

VIKTIG at reglene for søppelhåndtering følges.

Husk; flytteavfall ikke er vanlig søppel- dette må fraktes bort for egen regning.

Merking av dører og postkasser. Det er vaktmester som ordner med bytte av navneskilt ved leilighetsdøra og postkassa. Private personlige navneskilt er ikke tillatt på fellesområdene.

Postkasse: **Står det nei takk til reklame på postkassa, og du vil ha reklame**, ta bort merket, eller be vaktmester fjerne det.

Er det ikke nei takk til reklame på P-kassen din, du vil ha det, spør vaktmester etter merke. Vaktmester setter det opp.

Bruk av fellesarealer. Det er ikke tillatt med private personlig ting i fellesarealer, ganger. Dette av hensyn til fremkommelighet og brannfare. Ref. trivselsregler som ligger vedlagt.

Nøkkel til leilighetsdøra:

Vi håper dere finner dere til rette og vil trives i Busterudgata Vest borettslag. Er noe uklart er det bare å ta kontakt med vaktmester eller undertegnede eller en av de andre styremedlemmene som bor her.

Med vennlig hilsen
På vegne av styret i Busterudgata Vest
Eli K. Andreassen
Styreleder.

REGLER OG TILBUD FOR SOL- OG DUESKJERMING

Hei alle sammen!

Dueskjerming (Zip screens) –

Det går mot vår igjen og vi gleder oss. Men med våren, kommer også duene tilbake. Muligens flere enn før. En ny sak har ved dette aktualisert seg selv. Etter anbefaling, og i likhet med byens kommunale bygg, ble det i 2020 satt opp duepigger på tak for å holde duene unna. Effekten er dessverre noe begrenset. Det hjelper hos noen, men ikke alle.

OBS: Dessverre kan screen ikke installeres i de øverste etasjer da det ikke er et tak over hvor screen kan festes. Heller ingen annen løsning er på funnet.

For å ivareta bygningenes utseende må alle løsninger på fellesareal, både utvendig og innvendig, fremstå helhetlig og like. Samtidig som de skal ivareta beboernes komfort. Man kan fint se ut, men ikke inn.

Styret har igjen tatt tak, søkt flere alternativ, prøvd seg frem, og funnet en løsning. Den valgte løsningen er standard for hele borettslaget.

Resultatet kan sees både i nr. 14, øverst på hjørnet mot Busterudgata og bak mot Arbeidergata.

Markiser og screen, er et valg den enkelte tar etter behov og må betales av den aktuelle andelseier. Begge monteres på bygningens fasader og er derfor søknadspliktig. Det må søkes til Styret før bestilling og oppsett.

Diverse andre tiltak som er gjort for dueplager og solskjerming kan dessverre ikke aksepteres og må nå fjernes.

- Mot Arbeidergata er det allerede mange markiser og typen er enhetlig. De som ønsker markise må benytte samme farger/type i beige og brunt som i dag. Også oppheng må være samordnet og **korrekte detaljer fås ved søknad til styrets representant. Se nedenfor.**

- Mot Busterudgata må også de som ønsker avskjerming for duer benytte de nå valgte typer screens.

- Alle skinner sitter på blokkenes fasade og må ha samme farge som de dere ser allerede oppsatt.

Ta kontakt om nødvendige detaljer **før** bestilling ved å legge en lapp påført navn, leilighets- og telefonnummer, gjerne også e-mailadresse, **i postkassen til:**

Eva-Lill Strøm, leil. 78 i nr. 14 (eller ring 952 28 032)

Dere vil så bli kontaktet av en fra styret.

Se baksiden for detaljer om screens.



DETALJER FOR BESTILLING

Leverandør : HD Solskjerming AS, avd. Fasadeprodukter.
Avtales med : Salgskonsulent Roger Pettersen, mobil 459 61 806.
Skinner/duk : Skinner ZS100P sort. Duk nr. 108118 3% beige. Kabel sort.
Levering : 3-6 uker etter individuell måltaking.
Installasjon : Et hyggelig par som kjenner bygningene og korrekt montering.
Priser : Noe avhengig av verandaens lengde.
Priseks. d.d. : Enkle screen, midtleligheter, ca. kr. 18.500.-. Hjørnet ca. 30.000.

Ønskes elektrisk styring trengs utvendig stikkontakt i tillegg.
Elektriker er ikke med i priseksemplet over.

Elektriker som er benyttet er:
Lyn Elektro, Halden. Jostein Lien. Mobil 909 37 654.



Velkommen til Busterudgata Vest Borettslag!

Vedlagt her ligger dokumenter over det du som ny andelseier bør ha kunnskap om for å få en enkel hverdag i borettslaget.

- Kontaktpersoner i borettslaget styret og vaktmestere
- Generell info
- Borettslagets vedtekter
- Trivselsregler
- Parkerings og garasjeregler med diverse vedlegg
- Venteliste for leie av garasje
- Søknad leie av fast merket HC-plass
- Sjøppel og kildesortering. Hva skal hvor?
- Rutine ved skader som følge av vann
- Branninstruks

ORDENSREGLER FOR BUSTERUDGATA VEST BRL

Nye reviderte ordensregler gjeldende fra 13.06.2023. Eldre utgaver utgår.



Innledning – Alminnelige bestemmelser

Når man kjøper en bolig i et borettslag, blir man andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Borettslaget er en egen juridisk enhet med et styre, valgt av generalforsamlingen. HABO er forretningsfører og rådgiver for styret. De bestemmer ingen ting. Det er det styret, og når loven krever det, generalforsamlingen som gjør.

De som leier bolig eid av Halden kommune eller andre, må forholde seg til eier av boligen. Ellers har de som leier, med få unntak, samme rettigheter i borettslaget som de som er andelseiere.

Ordensreglene, eller Trivselsreglene som vi liker å kalle dem, har til hensikt å sikre ro, orden og trivsel i borettslaget. I ordensreglementet er det tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver bebor å vise god orden og å ta hensyn til naboer.

Beboerne, både andelseiere og leietakere, plikter å overholder ordensreglene. De er også ansvarlig for at husstanden og besøkende gjør det samme. (Se borettslovenes § 5).

Andelseier blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende. (Se borettslovenes § 5).

Tar alle hensyn til hverandre kan de fleste uoverensstemmelser avverges og borettslaget blir et trygt og godt sted å bo.

Fellesarealer, inne og ute

1. Orden

Alle må rydde opp etter seg og sine besøkende, ta ansvar for fellesanlegg og medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Privat søppel og søppelsekker/avfall skal ikke stå på fellesområder. Det vil i så tilfelle bli fjernet for eiers regning.

2. Sykler og sportsutstyr

Merkes og oppbevares pent og ryddig i sykkelbod i kjeller, eller annet egnet sted tildelt av vaktmester.

3. Merking av dører m.m.

Alle må ha navneskilt på postkasse, leilighetsdør og ringeklokken ute. Det er styret ved vaktmester som ordner med navneskilt. Merkingen skjer ved overtakelse av leiligheten. Skjer det endringer etter innflytting, gi beskjed til styret på E-post bustvest@halden.net eller med skriv i styrets postkasse som henger rett ovenfor heisen i nr. 10.

Ny merking gjøres av vaktmester på samme måte som ved innflytting.

4. Postkassenøkler

Mister man nøkkel, må beboer betale for ny. Styret har ingen universalnøkkel verken til postkasser eller leilighetsdører.

5. Trappeganger og korridorer

Er rømningsveier og må holdes frie for alle typer gjenstander. Også hjelpemidler så som rullatorer og rullestoler. Dette gjelder ikke minst med tanke på ambulanse og redning ved en eventuell nødsituasjon. Balkongen skal ikke være lagringsplass for annet enn utemøbler.

6. Mating av fugler og dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets tomt. Matrester trekker til seg rotter og andre skadedyr.

7. Fellesarealer

Alle områder utenfor leilighetsdørene er borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, private dørskilt, bilder, blomster eller lignende i fellesarealene. Alle private eiendeler skal innenfor entredøra! **Gjelder også dørmatter.**

8. Sikkerhet

Ytterdører skal alltid holdes låst/lukket. Når du slipper inn personer som ringer på via dørtelefon, husk at du har ansvaret for disse og hva de eventuelt har i oppgangen å gjøre.

Borettslaget ligger midt i byens sentrum. Vær varsom med å slippe inn personer du ikke kjenner.

9. Bruk av boligen

Andelseier/beboer, skal behandle boligen og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at egen adferd og andre som får adgang til boligen/området ikke volder ubehag eller ulempe for andre beboere.

Beboer skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden.
- At bare vifte med kull eller plasmafilter benyttes i kjøkkenventilatoren.
- At ventiler i vinduer ikke dekkes til. De må være åpne for at ventilasjon i leiligheten skal fungere optimalt. Stenges ventiler fungerer ventilasjonen og kjøkkenvifte dårlig. De fleste har ekstra lufteventil på kjøkkenet som bør åpnes under matlaging. Ventilen stenges automatisk etter en viss tid.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre eller andre småkryp i leiligheten. Eier av boligen dekker alle kostnader også egenandelen dersom skaden er en forsikringssak.
- At ved fraflytting skal modem, dekode, T-WeBox (utstyr for TV og internett), slukkeutstyr og parkeringskort ligge igjen i leiligheten. Dette er løsøre som tilhører leiligheten og overtas av neste beboer.

10. Ro i huset

Man bor tett og det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn. Husk at naboer ikke ønsker å måtte lytte til andres TV/musikk, hverken på dag eller natt.

«Alminnelig natthero» er mellom kl. 23:00 og 06:00.

Hamring, banking, ikke tillatt hverdager etter kl. 21:00 og helligdager før kl. 12:00 og etter kl. 18:00.

Skal du ha selskap, si ifra til naboene på forhånd og vis hensyn.

11. Dyrehold

Er ikke tillatt, men kan godkjennes av styret etter begrunnet skriftlig søknad. **Dyr må ikke anskaffes før godkjenning foreligger.** Avslag må respekteres.

12. Vaktmester, søppel, renhold og avfallshåndtering

- **Renhold** av fellesarealer utføres av ansatt renholder normalt en gang pr uke.
- **Vaktmestertjenester** på borettslagets fellesområder, inne og ute, utføres av Proserve AS.
- **Avfall/søppelhåndtering:** Borettslaget har delvis nedgravde avfallsdunker ute.
 - Dunk for papp- og papir.** Pappen må brettes og aviser kastes uten plastomslag.
 - Dunk for Glass- og metall.** Alle flasker, glass og metall lokk. Ikke porselen eller keramikk.
 - Dunk for restavfall.** Matavfall legges i restavfall i egen lukket grønn pose. Annet restavfall legges i avfallsposer som lukkes før de kastes. Plast kastes løst i dunken for restavfall.
 - Til deponi.** Batterier, elektrisk avfall, maling og annet spesialavfall må leveres på et deponi.
 - Rokke avfallsplass.** Alt annet som skal kastes må den enkelte selv få fraktet til Rokke.
- **Avfall, søppel, hensatte gjenstander i fellesrom/boder, i bodgangen eller andre steder på eiendommen som ikke er øremerket beboere, vil bli fjernet for eiers regning.**
- **Halden kommunes regler for avfallshåndtering.** Oversikt finnes på kommunens hjemmeside/renovasjon. Som innbygger plikter man å sette seg inn i reglene.

13. Balkonger, grilling, tørking/lufting av tøy o.a.

Balkongen er en del av bygningens fasade. Bygningsdeler er borettslagets eiendom. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av balkongens gulv og å sørge for at sluk er åpne. Borettslaget har ansvaret for rekkverk, vegger og tak. Av hensyn til helheten, er det ikke tillatt å forandre farge på vegger eller tak.

- **Grill.** Kun elektrisk grill er tillatt.
- **Tørking og lufting av tøy.** Borettslaget har anvist to tørkeplasser ute. Tøy på tørkeplass skal ikke henge ute lørdager etter kl. 18:00 eller på søn-/helligdager.
Tørking/lufting av tøy på balkongen er kun tillatt fra under rekkverkets brystningshøyde.
- **Risting av tøy, banking av tepper** må skje på gårdsplassen.. Ikke fra balkong eller vinduer.
- **Varmepumper o.l.** Det er ikke tillatt med varmepumper, verken på balkongen eller andre steder på bygningene. Det er heller ikke tillatt med parabol, andre antenner eller annet montert utstyr som skrus opp og er synlig over balkongens rekkverk.
- **Due og solskjerming på balkongen.** All skjerming er søknadspliktig til styret. Det må søkes og svar foreligge før tiltaket iverksettes. Får man nei på søknaden må det respekteres.
- Det er kun tillatt med **Zip Screen** som skjerming på balkongen.
Se vedlegg for type og leverandør samt kontaktperson i styret.
- **Skjerming der det ikke er takoverbygg.** De øverste etasjene kan dessverre ikke ha Screens da det ikke finnes festemuligheter. Toppetasjer kun markise.
- **Markiser.** Type/farge må være lik som de som finnes fra før. Oppsett må gjøres forskriftsmessig.
Diverse andre tiltak for dueplager og solskjerming aksepteres ikke og må fjernes.
- **Vinduer og balkongdører utvendig er i aluminium.** Vinduenes innramming skal kun rengjøres med mildt såpevann, aldri behandles. Det samme gjelder balkongdører og malt treverk.
- **NB Det er ikke lov å skru eller bore i vinduer og dører.**
- Vinduer mot Arbeidergata har innebygd solskjerming, vinduer mot Busterudgata har støydemper.
- **Blomsterkasser** må plasseres innenfor rekkverket på balkongen, aldri på utsiden av rekkverket. Gjelder alle etasjer, også 1.etg.

14. Boder

Det finnes en bod i hver leilighet som inngår i leilighetens boareal. I tillegg er det en eller to boder, i kjeller. Disse er plassert i nr 12 og 14. Alle boder er merket med leilighetsnummer. Det er beboers ansvar å holde egen bod forsvarlig låst. Lys må slukkes og inngangsdør til bodene må låses når boden forlates. I følge brannforskriftene er oppbevaring av propanapparater eller beholdere med brennbar gass strengt forbudt. Korridorene foran bodene er fellesareal som skal ha fri ferdsel og kan ikke benyttes til oppbevaring.

15. Biler og parkering

- **P-Plasser.** Borettslaget har færre P-plasser enn det er leiligheter. Borettslagets P-plasser er kun for beboere og deres besøkende. Det er ikke lov å parkere utenfor oppmerkede plasser.
- **Utrykningskjøretøy.** Av hensyn til utrykningskjøretøy, er det ikke tillatt å parkere i oppkjørslene foran inngangene. Ved inn og utflytting, parker slik at bilen kan flyttes på kort varsel. Gjelder både mot Busterudgata og Arbeidergata. Vis hensyn og overhold reglene!
- **Parkeringsskilt i frontruta.** Alle beboere med bil skal ha ett P-skilt som beboer. Har leilighetens beboer(e) flere enn en bil, må bil nr. 2 parkere utenfor borettslaget.
- **Gjesteskilt.** Alle, også de som ikke har bil, skal ha et P-skilt for gjester. Hvis flere besøkende med bil, kan kun en av bilene benytte gjesteskiltet.
- **Flere gjester med bil.** Øvrige gjester må parkere utenfor borettslaget, selv om det er ledige plasser på borettslagets tomt.
- **Vask av bil** og utstyr, så som dekk, felger og matter, på borettslagets eiendom er ikke tillatt.
- **Det er 9 garasjeplasser.** Garasjen skal kun benyttes til motorisert kjøretøy. For å ha rett til garasje må man eie og kjøre bil. Andelseiere kommer før leietakere i køen. Slutter man å kjøre bil, må garasjen sies opp umiddelbart.
- De som har garasje, **må** parkere i garasjen.
- **HC – plasser.** Det finnes et antall HC-plasser som det må søkes om. Den som søker må kunne fremlegge gyldig HC bevis utstedt av kommunen.
- **På gårdsplassen** kun kort stans for av-/pålessing.
- **Vedlagt ligger utfyllende parkerings-/garasjeregler.**

16. Branninstruks og slukkeutstyr

Borettslaget har seriekoblet brannvarslingsanlegg. Hver leilighet er utstyrt med minst en detektor og ett 6 kg stort pulverapparat. Røykvarsleren skal ikke røres. Alt brannvarslingsutstyr tilhører leiligheten/borettslaget og skal ikke fjernes.

Styret har utarbeidet branninstruks som alle beboere har fått utdelt. Branninstruksen henger lett synlig i hver etasje i alle oppganger. Sett deg inn i instruksjonen så du vet, hvordan du skal forholde deg hvis brannalarm går.

17. Med enkle ord – Vis hensyn til hverandre og alle vil oppleve trivsel og glede ved å bo nett-opp her! Har du noe å klage på eller det er andre ting du vil ta opp med styret, send alltid det du har på hjertet skriftlig til styret. Kun skriftlige klager blir styrebehandlet!

Legg skrivet i styrets postkasse, eller bruk E-post. **Adressen er:** bustvest@halden.net.

RUTINE VED VANNSKADE I LEILIGHET

- ALLE SKAL VITE HVOR STOPPEKRANA TIL LEILIGHETEN ER PLASSERT.
- HVIS VANNET RENNER, GÅ TIL STOPPEKRANA, STENG VANNET TIL LEILIGHETEN.
- MELD FRA OM SKADEN TIL VAKTMESTER
- VAKTMESTER IKKE TIGJENGLIG – KONTAKT RØRLEGGER UMIDDELBART.
- VED **MISSTANKE** OM VANNSKADE – MELD OMGÅENDE FRA TIL VAKTMESTER.
- VAKTMESTER KOMMER PÅ BEFARING.
- **HVIS FORSIKRINGSSAK** - VAKTMESTER OG STYRET TAR SEG AV SAKEN VIDERE.
- **IKKE FORSIKRINGSSAK** – ANDELSEIER HAR DET VIDERE ANSVARET OM NOE MÅ REPARERES.

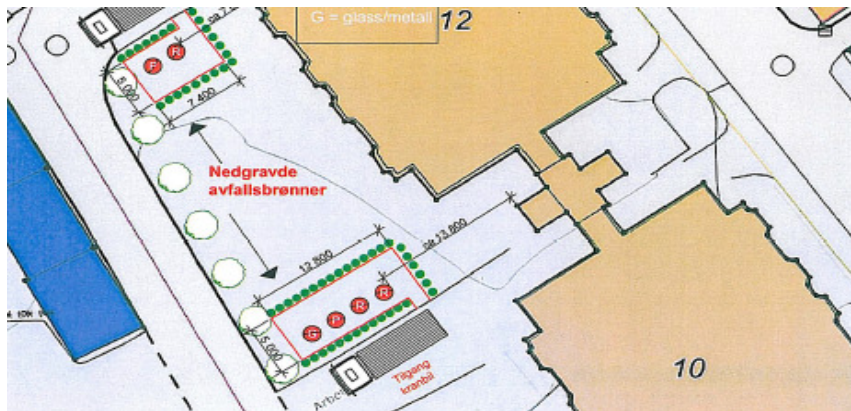
NB! Den enkelte andelseier har ingen bygningsforsikring. Den er det borettslaget som tegner. Hver skade medfører en egenandel på minst kr. 10.000.

Avhengig av hva skaden skyldes, kan andelseier bli gjort ansvarlig for egenandelene. Skade på innbo, dekkes av beboers innboforsikring.

Utarbeidet av styret, juni 2016

SØPPEL/KILDESORTERING

Alt avfall skal kildesorteres og kastes i delvis nedgravde dunker som står ute. Dunkene er plassert bak blokkene slik tegningen viser ved nr. 10 og ved nr. 12.



Ved nr. 10 er dunkene plassert slik:

Dunk 1 fra inngangen: Her kastes brettet papp, papir og drikkekartonger.

Dunk 2: Er for glass og metall. OBS hold på lokket når du kaster glass, metall.

Dunk 3 og 4: Restavfall og plast samt matavfall pakket i grønne poser.

Ved nr. 12: **Dunk 1:** brettet papp, papir og drikkekartonger.

Dunk 2: Restavfall inklusiv matavfall pakket i grønne poser.

Det er kun en dunk for glass og metall og den er plassert ved nr 10. Dunkene er tydelig merket med type avfall. Merket sitter nede på dunken festet i panelen. Lukene, sjaktene på gangene skal og kan ikke lenger brukes. De skal stenges. Stengingen starter umiddelbart. **Det er ikke mulig å kaste noe som helst av avfall eller søppel inne.**

NB! Kurvene som står ved postkassene er kun for reklame som kommer med posten. Kurvene er ikke ment for alminnelig søppel, papp og papir.

Det må du selv bære ut og kaste i avfallsdunkene for papp og papir.

Flyttesøppel, møbler, store mengder emballasje pappkartonger osv., ting man ikke lenger vil ha enten man flytter inn/ut eller rydder, dette må den enkelte selv kjøre bort til miljøstasjoner eller annet egnet sted.

Er noe uklart, snakk med vaktmesterne, Tor Åge eller Sigmund.

Nabolagsprofil

Busterudgata 10 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Parken 2 min
Totalt 16 ulike linjer 0.2 km

Halden stasjon 10 min
Linje RE20 0.8 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 5 min
230 elever, 14 klasser 0.4 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 18 min
85 elever, 7 klasser 1.3 km

Låby skole (1-7 kl.) 22 min
270 elever, 13 klasser 1.7 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 2 min
335 elever, 15 klasser 0.2 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min
344 elever, 14 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 0.6 km

Halden vgs - avd. Risum 6 min
400 elever 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 2 min

Tista Senter, Halden 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

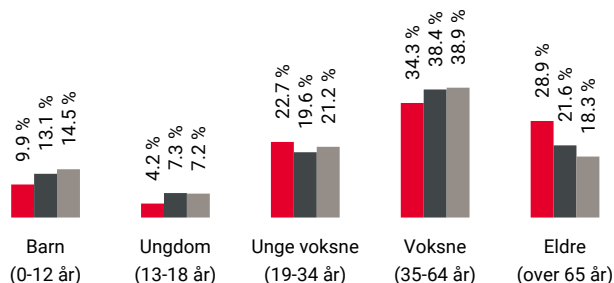
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 4 min
72 barn 0.3 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 9 min
74 barn 0.7 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...13 min
29 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 1 min
PostNord 0 km

Meny Halden 9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



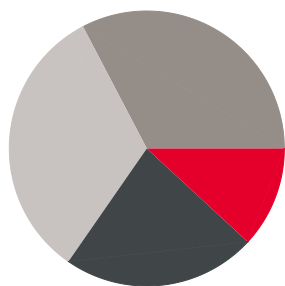
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Rødsberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
⚽ Os skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🚴 SKY Fitness Halden	5 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	5 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

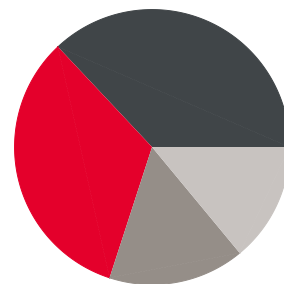
8 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



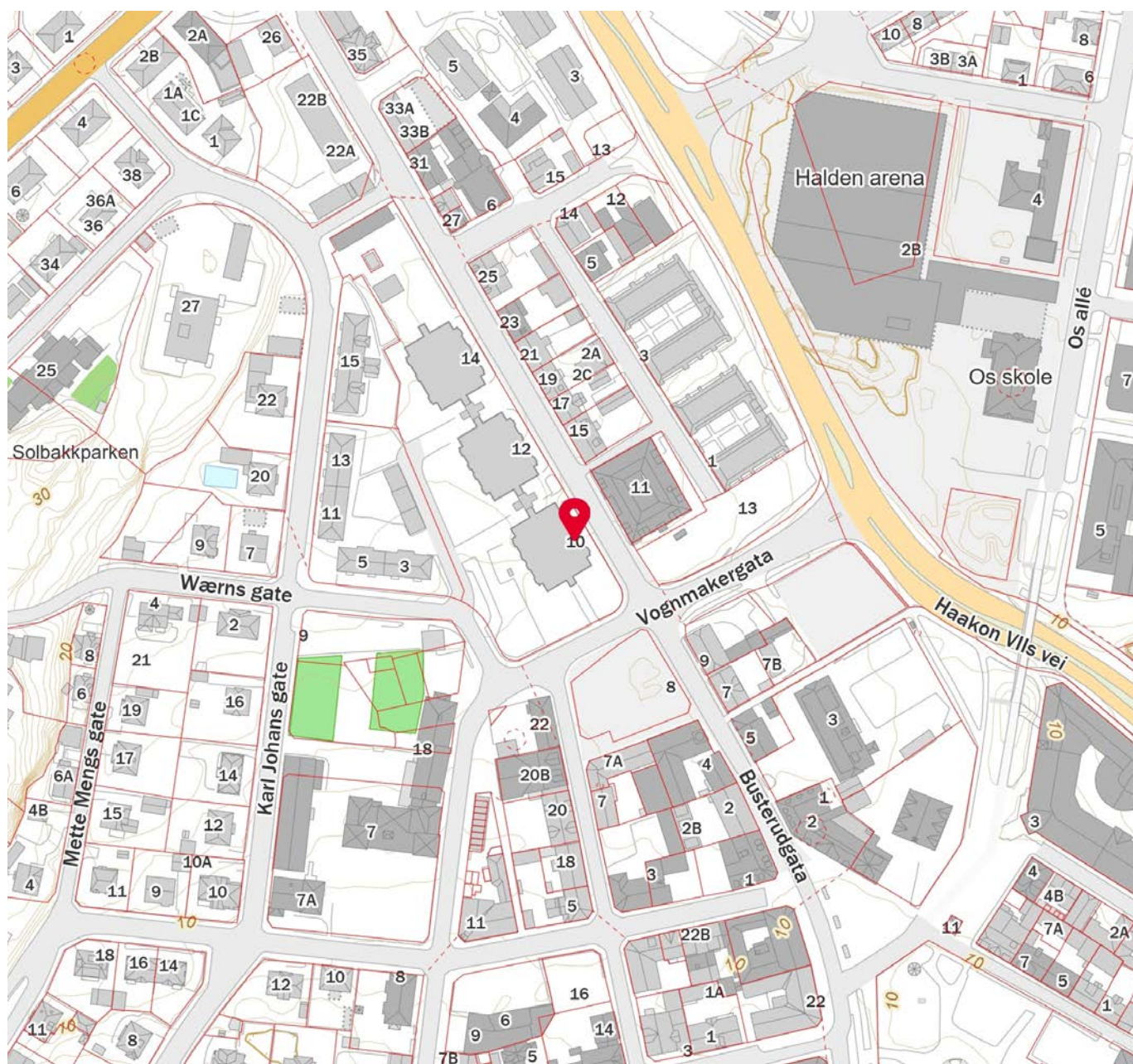
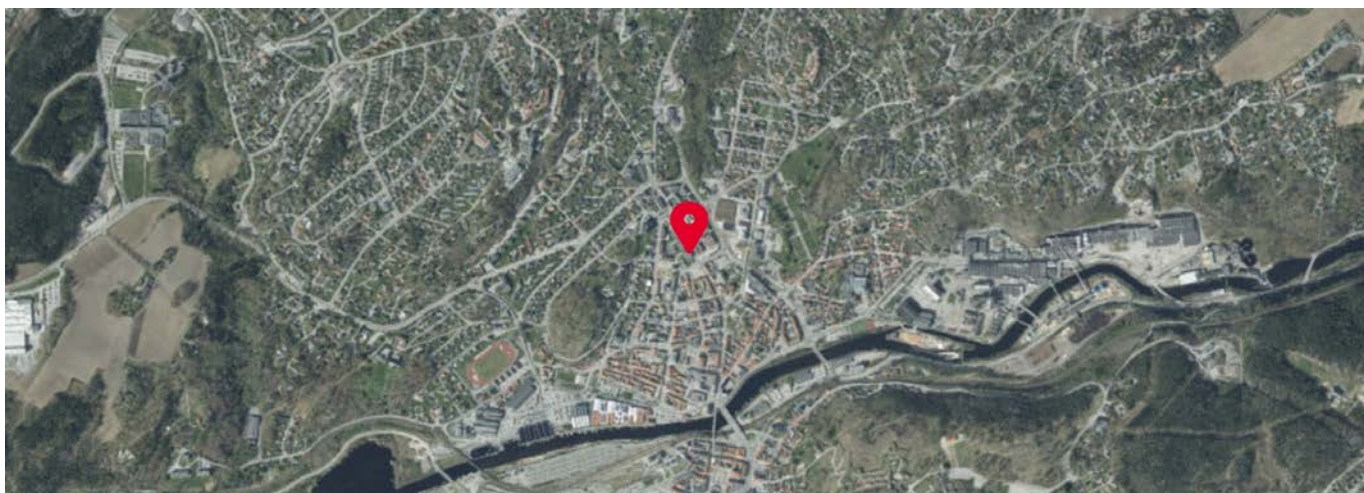
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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: Busterudgata 10
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre