



aktiv.

Rodeløkka 5B, 1778 HALDEN

**Rodeløkka! Lys og pen vestvendt
2-roms leilighet. Varmtvann og
oppvarming inkludert! Stor,
innglasset balkong!**



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 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 456 040,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 107 390,-
Felleskostn.: Kr 6 621,-
Selger: Øyvind Bakken Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 51/81 kvm
Tomtstr.: 16801.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 6
Andelsnr.: 78
Oppdragsnr.: 1101250114

Rodeløkka! Lys og pen vestvendt 2-roms leilighet. Varmtvann og oppvarming inkludert!

Velkommen til denne lyse og pene leiligheten i den populære langblokka på Rodeløkka. Leiligheten ligger vestvendt og solrikt til, og godt med bodplass rett inntil.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	50
Nabolagsprofil	56
Andre vedlegg	59
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 27 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m² Entre, bad, soverom, kjøkken, stue

BRA-e: 3 m² Bod

BRA-b: 27 m² Innglasert balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde leilighet: 2,19-2,40 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16801.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget, vakkert opparbeidet emd gamle steinmurer, gressplener og felles sitteplasser med koselgi utsikt og mye sol. I tillegg asfalterte adkomstveier, p-plasser og carport/garasjeanlegg tilhørende borettslaget.

Vedlagt områdeanalyse opplyser at tomten ligger i et område som er definert med kulturminnelokaliteter/enkeltminner, samt aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Solrikt, rolig og naturskjønt beliggende på vakre Rodeløkka. Denne flotte tomten var opprinnelig plass for en gedigen herskapsvilla som ble revet og erstattet med blokkene på Rodeløkka. Her er det gamle, flotte trevillaer omkring, busstopp like på nedsiden, og forøvrig gangavstand til sentrum. Flotte turområder like ved.

Adkomst

Via trapp

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokker og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningene er oppført 1973 i 11 og 4 etasjer + kjeller/underetasje. Heis i høyblokka. Betong i bærende konstruksjoner og etasjeskiller. Utvendig kledd med plater og tegl. Vippevinduer. Balkong til alle leiligheter som i 2011 ble utvidet og innglasset. Opplysninger om byggemåte er hentet fra HABO sine hjemmesider om borettslagene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble pusset opp i 2017/2018 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av KF Entreprenør AS, S.B.Johannessen AS og Holm VVS AS

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt ble oppgradert/fornyet

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest i 2018

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jordvarmeanlegg og nye radiatorer

Arbeid utført av F. Jørgensen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny kontroll av el-anlegg 24.06.25.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: felles ladestasjoner ved fellesparkering

Tilleggs kommentar:

Det vises til at dette er en borettslagsleilighet i Habo og at dokumentasjon foreligger hos dem.

Innhold

Sokkel.1: Entre, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, 1 soverom, kjøkken, og stue og spisestue med utgang til den vestvendte innglassede balkongen. I den innglassede balkongen er det både plass for salong og spisegruppe.

Egen lagringsbod, samt fellesarealer.

Standard

Leiligheten har lyse, duse farger i samtlige rom og gir et lyst og vennlig inntrykk. Dels nyere parkettgulv, og dels laminat. Badet er flislagt på både gulv og vegg og har varmekabler, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og egen utslagsvask. Samtlige bad er renoverte inkl. sluk og rørtraseer i regi av borettslaget. Kjøkkenet med hvitlakkert, slett og tidløs innredning.

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:

TG 2

2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2017/18

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter

-Benkeplate i spon som er laminert med tre. Kitchenboards på del av vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Enkelte fronter henger og trenger justering/stramming. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Løs ende på benkeplaten, åpne skjøter i kitchenboards og dels åpne skjøter og sår i laminatgulv vil føre til svelling ved

vannsøl, vasking eller lignende. Bunn i skap under kum har noe svelling og løs laminering.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal

luftutveksling oppnås med avkast
til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette
reduserer kvaliteten på inneluften.
Viften trekker også svakt ved test med papirark.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår med varierende alder og tilstand.

Merknader:

- Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette er også årsak til
glipper mellom lister og
parkett/laminat.
- Stedvis synlige ujevnheter i malte overflater på vegger og himlinger. Hovedsakelig
estetisk konsekvens.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017/18

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekranner er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll
av radiatorer, reguleringsventiler
og tilhørende vannrør.

Merknader:

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

-Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr selv om
dette var påkrevd da anlegget ble
rehabilitert.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at inventar og løsøre kan kjøpes om ønskelig.

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

Eier og byggesaksdokumenter opplyser om:

2011:

-Utvidelse og innglassing av balkonger.

2017/18:

-Rehabilitering av bad og utskifting av rørstammer for vann og avløp. Utført i regi av BRL.

2023:

-Lagt parkett i stue og malt øvrige overflater. Utført på egeninnsats.

2025:

-Skiftet benkeplate og oppvaskkum på kjøkken samt malt kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det er fellesparkeringsplass for borettslaget. Carport og garasje tildeles etter ansiennitet og betales tillegg i felleskostnader. Carport betales med kr 225 pt og garasje kr 500 pt. pr mnd.

Solforhold

Godt med ettermiddags- og kveldssol

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563694

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med middels til lav aktsomhet. Det er

ikke foretatt radonmåling eller bygget med radonsperre.

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Felles jordvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Oppvarming via radiatorer med termostat. Det er også elektriske varmekabler i gulv på bad.

Det ble boret energibrønner og installert varmepumper til oppvarming og varmtvann som ble kjørt i gang i september 2024. Felleskostnader ble ikke påvirket pga dette.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 428 985

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 715 939

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, sikringsordning, vaktmesterordning, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, varmtvann og oppvarming, strøm i fellesarealer, tv/internettpakke, styrehonorar, forretningsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 621

Andel Fellesgjeld

Kr 456 040

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.06.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 136

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 729

Andel fellesformue

Kr 17 551

Andel fellesformue dato

18.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rodeløkka Borettslag

Organisasjonsnummer

948542242

Andelsnummer

78

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 boligblokker, en høyblokk og en langblokk med totalt 96 boliger. Det er ikke tillat med dyrehold. Borettslaget har vaktmestertjenester. I høyblokka er det fellesvaskeri. Boder og oppbevaringsrom i kjeller på begge blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12122399328, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 18.06.2025: 14 651 308

Andel av saldo: 104 428

Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12136382045, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 18.06.2025: 22 333 426
Andel av saldo: 198 835
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2048)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - IKKE IN

Lånenummer: 16367800880, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 18.06.2025: 11 286 955
Andel av saldo: 100 488
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB IKKE IN

Lånenummer: 16368581333, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 18.06.2025: 5 873 200
Andel av saldo: 52 289
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 6 i Halden kommune. Andelsnr. 78 i Rodeløkka
Borettslag med orgnr. 948542242

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslaget eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som

følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/141/6:

21.07.1909 - Dokumentnr: 900085 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1938 - Dokumentnr: 1125 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Berg Kommunale Vannverk

Løpenr: 14036625

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Feilaktig registrert

Rettet etter tingl §18

21.11.2017. Arkivref. 17/52422-3

29.09.1938 - Dokumentnr: 1125 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Berg Kommunale Vannverk

Løpenr: 14036626

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Feilaktig registrert

Rettet etter tingl. §18

21.11.2017. Arkivref. 17/52422-3

31.05.1949 - Dokumentnr: 900293 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Slettet vedr. gnr. 12 bnr. 19.

17.03.1970 - Dokumentnr: 923 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1970 - Dokumentnr: 1351 - Bestemmelse om veg

Ingen rett til benyttelse av veg fra d.e. for Borettslaget

Rodeløkka.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1971 - Dokumentnr: 1261 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for riving av eksisterende garasjer på til sammen 351 kvm BRA.

Oppføring av to nye garasjer med BYA/BRA på henholdsvis 250/243,6 kvm og 144/

138,3kvm datert 31.05.2017.

Det er gitt ferdigattest for rehabilitering av baderom/toalett og vaskerom for boligblokk samt utskifting av rørstammer for vann og avløp datert 06.03.2018.

Det er gitt brukstillatelse av langblokk datert 19/6-1973.

Det er gitt ferdigattest for utvidelse av balkongen og fasadeendring på Rodeløkka borettslag 79kvm BRA.

Lovlighet:

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G048 Rodeløkka med formål blokkbebyggelse.

I tillegg plan G693 detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19 med formål

vegetasjonsskjerm og boligbebyggelse-blokkbebyggelse, samt G026

Rødsbryggen-Asakveien. Se vedlagte plankart og detaljregulering for plassering av evt nybygg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

456 040 (Andel av fellesgjeld)

2 106 040 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 107 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 115 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 118 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18657,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant, foto, opplysninger fra forretningsfører, servitutter.

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 bistår av

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925

Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

11.07.2025

Koselig innglasset balkong























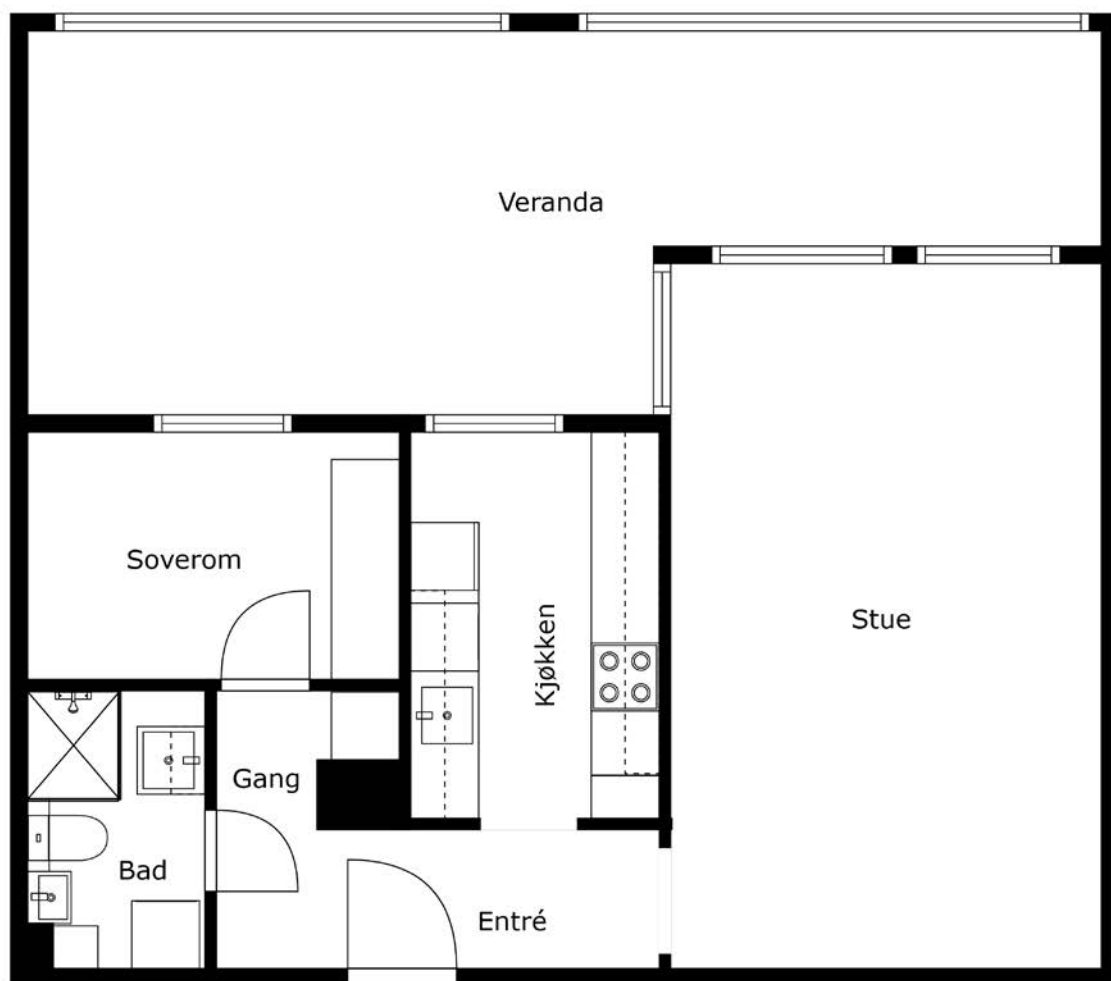


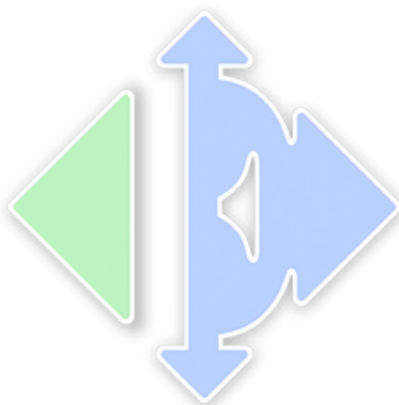
FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet i blokk, borettslag
Rodeløkka 5 B
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/07/2025

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


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:141, Bnr: 6, 517, 637
Hjemmelshaver:	Øyvind Bakken Kristiansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	78
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles eiet 18362,4 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øyvind Bakken Kristiansen
Befaringsdato:	17.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra privat vei

OM TOMTEN:

Kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser samt store plenarealer. Varierende beplantning på pent opparbeidede uteområder.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med fundamenter, bærende vegger og dekker i betong. Yttervegger mot balkong og på inngangssiden i isolert bindingsverk, kledd fasadeplater. Stående panel på vegg mot balkong. Øvrige vegger forblendet med tegl. Innglassede balkonger på hele fasaden mot parkering. Flat takkonstruksjon. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i underetasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand med bad fra 2017/18 som har lite bruksslitasje. Varierende tilstand og alder på øvrige innredninger og overflater. Kjøkken er eldre og har noen avvik, men er enkelt oppusset nylig.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Vannbåren varme i radiatorer

BRANNSIKKERHET:

- Det er ikke slokkeutstyr inne i leiligheten. Brannslange montert i gang utenfor.
- Røykvarslere montert.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Eier
- Egenerklæring
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
- Eiendomsverdi.no

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

- ENTRÉ: mdf-plater/malt murpuss, slett hvitmalt, laminat
- BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
- SOVEROM: mdf-plater/slette malte flater, slett hvitmalt, laminat
- KJØKKEN: tapet/kitchenboards, slett hvitmalt, laminat
- STUE: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og byggesaksdokumenter opplyser om:

2011:

- Utvidelse og innglassing av balkonger.

2017/18:

- Rehabilitering av bad og utskifting av rørstammer for vann og avløp. Utført i regi av BRL.

2023:

- Lagt parkett i stue og malt øvrige overflater. Utført på egeninnsats.

2025:

- Skiftet benkeplate og oppvaskkum på kjøkken samt malt kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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

FELLESKOSTNADER:

6 621 kr i juni 2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet U.etg	51		27		51	27
Bod		3				3
SUM BYGNING	51	3	27		51	30
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET U.ETASJE: entre, bad, soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

U.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,19-2,40 meter.

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

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Øyvind Bakken Kristiansen, Jostein Mathisen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

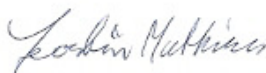
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/07/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

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

INNREDNING/UTSTYR:

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

Merknader:

- Dør og omramming i våtsone er ikke overflatebehandlet med fuktbestandig materiale, men har ikke synlige fuktskader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne. Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

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

Merknader:

- Det registreres hull lyd under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Dette vurderes ikke som bom da det de fleste tilfeller også er sprukne fuger i samme område.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017/18

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Det er fremvist dokumentasjon som verifiserer at det er utført uavhengig kontroll av våtrom ved søknad om ferdigattest.
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017/18

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter

-Benkeplate i spon som er laminert med tre. Kitchenboards på del av vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Enkelte fronter henger og trenger justering/stramming. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Løs ende på benkeplaten, åpne skjøter i kitchenboards og dels åpne skjøter og sår i laminatgulv vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Bunn i skap under kum har noe svelling og løs laminering.

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

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår med varierende alder og tilstand.

Merknader:

-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette er også årsak til glipper mellom lister og parkett/laminat.

-Stedvis synlige ujevnheter i malte overflater på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2005. Balkongdør har 3-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

Merknader:

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Siden vinduer og balkongdør er beskyttet av innglassing på balkong så reduseres risikoen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGLASSET BALKONG:

Utgang fra stue til overbygget og innglasset balkong med teppe over betonggulv.

-Konstruksjon fremstår stabil.

-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

-Skyveglass fungerer godt ved åpning/lukking.

Merknader:

6. VVS

©msst.no

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017/18
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

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

-Stoppekranser er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
 -Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
 -Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
 -Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør.

Merknader:

-Det er ikke dokumentert at innebygget toaletsysterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
 -Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr selv om dette var påkrevd da anlegget ble rehabilitert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer. Sentralt avtrekksanlegg i blokken med avtrekksventiler på bad og kjøkken i denne leiligheten.

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

Merknader:

-Friskluftsventiler i yttervegg og vinduskarmer vender mot innglasset balkong og åpninger av glass i denne anbefales tidvis for å oppnå optimal tilførsel av luft i rom for varig opphold.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.06.2025
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1973
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 24.06.2025 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

- Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer.
- 8 kurser inkludert hovedsikring.
- Skjult og noe utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 24.06.2025 i Rodeløkka 5B, 1778 HALDEN.
- Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Merknader:

- Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for langblokk/Rodeløkka. Datert 21.03.1973. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

-Ferdigattest er gitt for rehabilitering av badrom/toalett og vaskerom for boligblokk samt utskifting av rørstammer for vann og avløp. Datert 06.03.2018.

-Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger og fasadeendringer på Rodeløkka 109m² BRA. Datert 24.11.2011.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Enkelte fronter henger og trenger justering/stramming. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Løs ende på benkeplaten, åpne skjøter i kitchenboards og dels åpne skjøter og sår i laminatgulv vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Bunn i skap under kum har noe svelling og løs laminering.

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

3.1 Andre rom

-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette er også årsak til glipper mellom lister og parkett/laminat.

-Stedvis synlige ujevnheter i malte overflater på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

-Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr selv om dette var påkrevd da anlegget ble rehabilitert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250114	

Selger 1 navn
Øyvind Bakken Kristiansen

Gateadresse	
Rodeløkka 5B	

Poststed	Postnr
HALDEN	1778

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble pusset opp i 2017/2018 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	KF Entreprenør AS, S.B.Johannessen AS og Holm VVS AS

Filer

[Ferdigattest bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt ble oppgradert/fornyhet
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest i 2018
-------------	---------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jordvarmeanlegg og nye radiatorer
Arbeid utført av	F. Jørgensen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny kontroll av el-anlegg 24.06.25
-------------	-----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Felles ladestasjoner ved fellesparkering
-------------	--

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250114

Tilleggs kommentar

Det vises til at dette er en borettslagsleilighet i Habo og at dokumentasjon foreligger hos dem.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Kristiansen	e492e60c215f6a3672045 78c35877f7350555668	11.07.2025 11:44:21 UTC	Signer authenticated by One time code

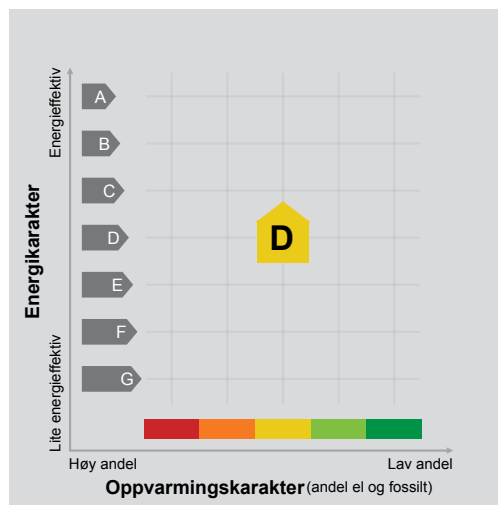
Document reference: 1101250114

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rodeløkka 5B
Postnummer	1778
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145038367
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-136845
Dato	18.06.2025



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

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

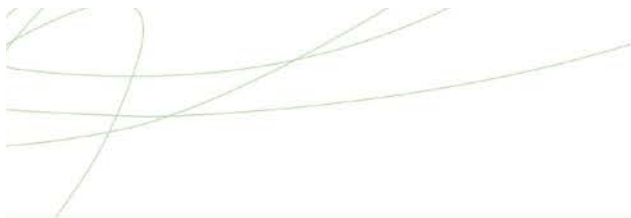
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Rodeløkka 5B - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Busterudkleiva 15 Linje 34	3 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	21 min 1.8 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	18 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro	10 min
Søsterveien Omsorgsboliger Halden	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

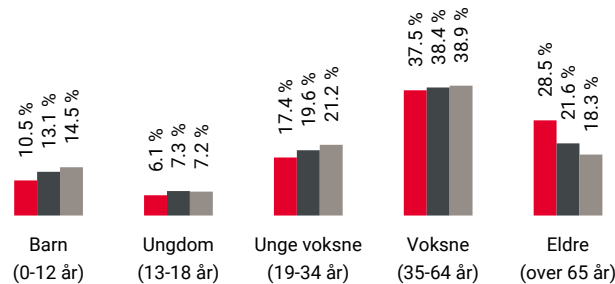
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Busterudgate PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



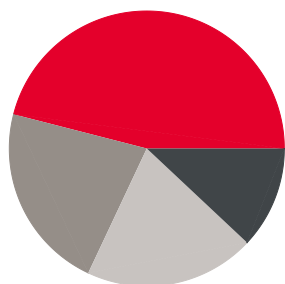
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Strupe ungdomsskole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, tennis	0.9 km	
⚽	Os skole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	11 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	15 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

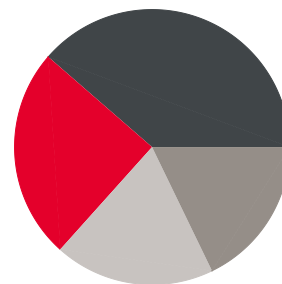
18 min 🚶



Apotek 1 Brødløs Halden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



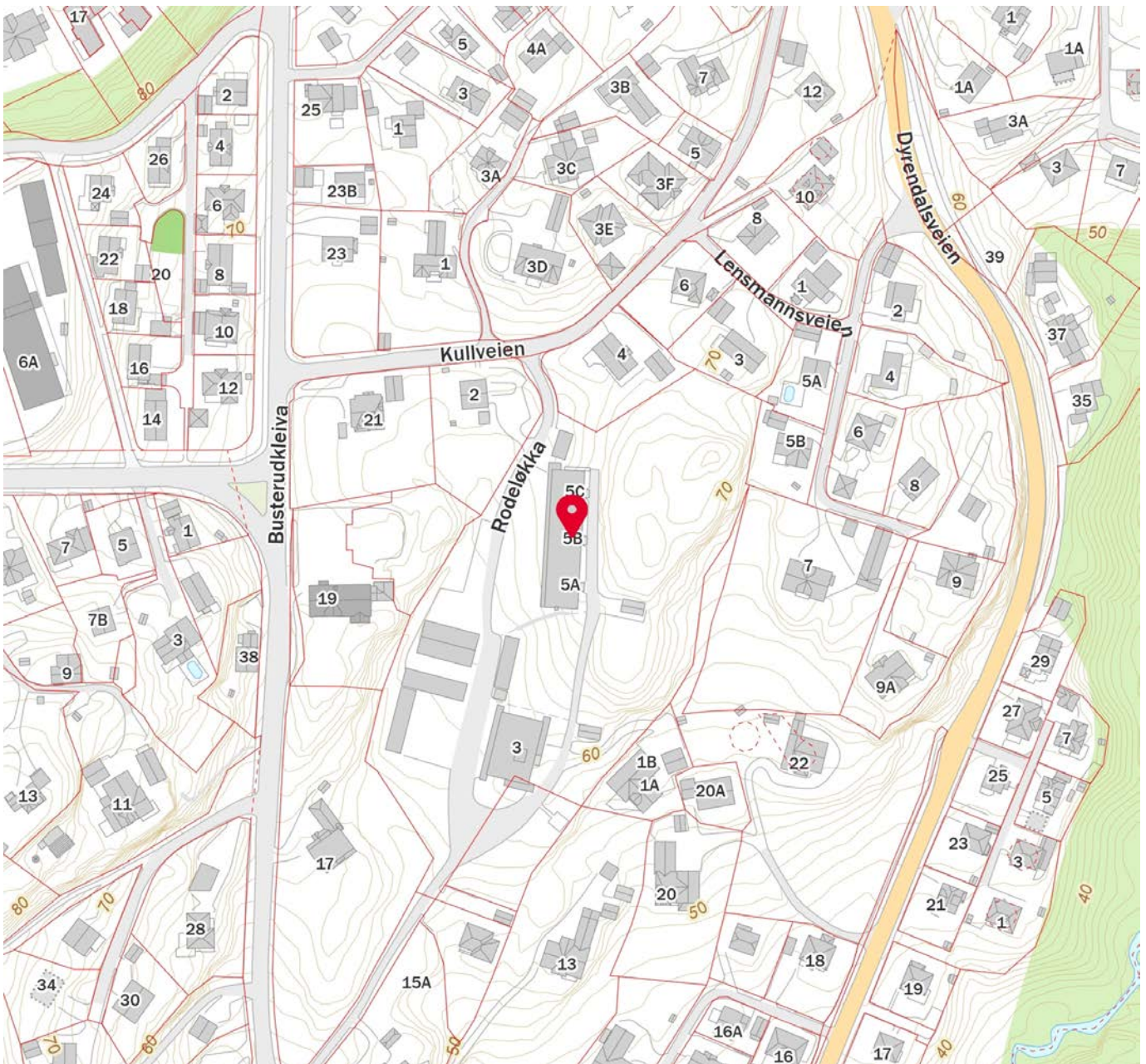
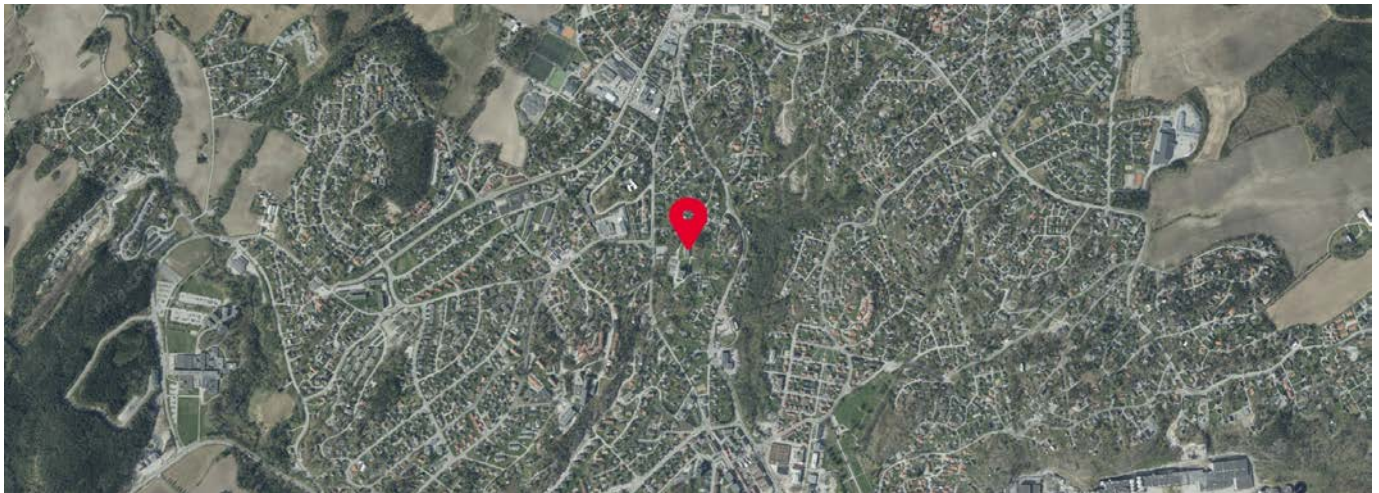
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 6. juni 2025 11:52
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rodeløkka 5B (1101250114) (gjelder saksnummer 5471801)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Øyvind Bakken Kristiansen
Anleggsadresse: Rodeløkka 5B, 1778 HALDEN
Målnummer: 7359992893183316

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.oktober 2006
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er planlagt nytt tilsyn på adressen 24 juni 2025

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

06. juni 2025 kl. 10:08 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

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 RODELØKKA

Borettslag:	Rodeløkka
Organisasjonsnr.	948 542 242
Byggeår:	1973
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:	Kontakt styreleder for info.
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:	Ta 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 6 570,- ink. mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,- ink. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- 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 registre om borettslaget og andelen.

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 18.06.25 Side 1 av 3

Rodelnkka borettslag	V ³ r ref.:	34/78	Fjdselsdato eier:	24.03.1992
Rodelnkka 5B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1778 HALDEN	Eiere:	d yvind Bakken Kristiansen		
Organisasjonsnr: 948 542 242	Andelsnr:	78		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 621

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	495
	Felleskostnader	1 905
	Renter	533
	Renter	252
	Renter	944
	Avdrag	126
	Avdrag	357
	Avdrag	310
	Avdrag	343
Tilleggsytelser:	Renhold fellesareal	165
	Kabel TV	552
	Brenselkostnad III	467
	Varmtvann III	172

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frste gangs forsikring. For rrvig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	456 040	Gjeld siste ³ rsoppg.:	459 352
Klient ajourf. l ³ n:	54 144 889,46	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	54 543 511

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12122399328, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 18.06.2025: 14 651 308

Andel av saldo: 104 428

Frste termin/frste avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 12136382045, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 18.06.2025: 22 333 426

Andel av saldo: 198 835

Frste termin/frste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2048)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - IKKE IN

L³ nenummer: 16367800880, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 18.06.25 Side 2 av 3

Rodeljka borettslag	V ³ r ref.: 34/78	Fjdselsdato eier: 24.03.1992
Rodeljka 5B	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1778 HALDEN	Eiere: dyvind Bakken Kristiansen	
Organisasjonsnr: 948 542 242		

3: Fellesgjeld

Saldo per 18.06.2025: 11 286 955
Andel av saldo: 100 488
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB IKKE IN

L³ nenummer: 16368581333, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 18.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 18.06.2025: 5 873 200
Andel av saldo: 52 289
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

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

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ulf Reinholdt Lettenstrm

Adresse: Rodeljka 5A

Postnr/-sted: 1778 HALDEN

Telefon: Mob.: 91694356

E-post: ulf.lettenstrom@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2025

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	459 352	Andre inntekter:	776
Annen formue:	17 551	Utgifter:	24 819	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	78	Partialobligasjonsnr:	78

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972G³ rds/bruksnr: 141/6, 141/517, 141/637

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 18362.4

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81563694

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.1973	Fjrst innflytting:	15.03.1973	SS Bnr:	U0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	2	BRA	50.5

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 18.06.25 Side 3 av 3

Rodelnkka borettslag	V³ r ref.: 34/78	Fjdselsdato eier: 24.03.1992
Rodelnkka 5B	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1778 HALDEN	Eiere: dyvind Bakken Kristiansen	
Organisasjonsnr: 948 542 242		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 49 - 50,5 kvm.
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjppsrett for beboere i brl 2 - Felles forkjppsrett 2 - Medlem i Halden BBL el andre		

Fasiliteter:

Bestilt 2.stk nrkler 2TV4120 K78.

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

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

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rodeløkka borettslag mandag 17.03.2025 kl. 19:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54 .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 26. februar 2025

Antall fremmøtte: 23 Antall stemmeberettigede: 21

Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 21

I tillegg møtte ikke-boende styremedlem Elisabeth Thowsen, samt Heidi Lagerholt fra Halden boligbyggelag.

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Ulf Lettenstrøm

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Turid Hanssen

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar totalt til fordeling i styret kr 143 000

Honorar til styreleder kr: 50 000

Honorar til nestleder kr: 30 000

Honorar til sekretær kr: 25 000

Honorar til styremedlem kr: 15 000

Honorar til varamedlemmer kr: 1 000 pr møte (6 møter)

Honorar til valgkomiteen kr: 1 000 pr møte (2 møter)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 1 år: Ulf Lettenstrøm

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem valgt for 2 år: Bjørn Erik Svendsen

Styremedlem valgt for 2 år: Mats Mohn Løwengreen

Styremedlem Jan Ove Wahlstrøm og Liv Hanne Brevig gjenstår

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Sindre Riddervold, Frank Sundby, Turid Hanssen, Jan Eirik Thowsen, Bjørg Torptangen

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite valgt for 1 år: Camilla Tønnesen og Frank Sundby

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag

Møte hevet: 19.37

Møteleder: Ulf Lettenstrøm (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Protokollvitne: Turid Hanssen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Rodeløkka borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Rodeløkka borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 96 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ulf Reinholdt Lettenstrøm, Rodeløkka 5A
Styremedlem, Ann Elisabeth Thowsen, Rodeløkka 3
Styremedlem, Liv Hanne Brevig, Rodeløkka 3
Styremedlem, Jan Ove Wahlstrøm, Brigadeveien 16 A
Styremedlem, Frank Robert Sundby, Rodeløkka 3
Varamedlem, Berit Synnøve Gimle Sandvand, Rodeløkka 5A
Varamedlem, Turid Hanssen, Rodeløkka 5b
Varamedlem, Jan Eirik Thowsen, Rodeløkka 3
Varamedlem, Mats Mohn Løwengreen, Rodeløkka 3
Varamedlem, Bjørg Torptangen, Rodeløkka 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling og 1 ekstraordinær generalforsamling.

Det har vært avholdt 8 styremøter, hvor 72 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av kr. 2.430,-

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 9 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke hageservice AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Nytt varmeanlegg: varmtvannstanker, 2 varmepumper og brønnpark.
- Ny heis i høyblokka.

Saker under arbeid og planlegging:

Ny heis i høyblokka, høst 2025.

El-bil lading i borettslaget.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Nye fasader og etterisolering. Nye balkonger, 2011.
- Nye parkeringsplasser og 10 carporter, 2012.
- Koblet til kommunens kloakknett, 2013
- Nye postkasser begge blokkene og porttelefoner i høyblokka, 2014.
- Nye porttelefoner i langblokka, 2015.
- Nye inngangsdører i langblokka og nødlys i høtblokka, 2016.
- Nytt garasjeanlegg, 2017.
- Oppgradering av rør/avløp og bad/våtrom, 2018.
- El-bil ladestasjon og 10 års røykvarslere, 2019.
- Utvidelse av innkjøring fra Kullveien, 2020.
- Byttet lamper i trappehus høyblokka, 2021.
- Nye lamper på carporter, nye radiatorer og maling av carporter og søppelhus, 2022.
- Lagt nye rør for kulvert under langblokka, uvendig fra A til B, 2023.
- Utbedring av loft, høyblokka, 2023.
- Ny trapp med rekkverk mellom blokkene, 2023.
- Nytt varmeanlegg: varmtvannstanker, 2 varmepumper og brønnpark, 2024.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		5 724 204	5 724 200	5 220 612	6 010 410
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		173 600	171 600	172 800	191 400
Inntekt kabel-TV		635 904	635 900	572 544	635 900
Vasketillegg fellesareal		190 080	190 000	149 760	190 000
Kapitalinntekter		1 356 198	1 370 000	1 238 286	1 363 000
Varmt vann, brensel og strøminnt.		841 860	841 900	766 244	841 900
Vaskeriinntekter		3 285	5 000	3 150	5 000
Sum inntekter		8 925 131	8 938 600	8 123 396	9 237 610
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	19 176	19 000	18 894	19 200
Styrehonorar	2	136 000	134 000	134 000	136 000
Avskrivninger	10	235 218	73 000	80 894	95 000
Energi, strøm, olje, gass		744 296	1 100 000	1 071 384	600 000
Eiendomsskatt		259 710	223 000	222 752	260 000
Renhold byrå		160 606	191 000	165 698	100 000
Inventar		1 386	20 000	10 038	20 000
Vedlikehold	4	238 284	250 000	520 049	250 000
Heiskostnader		115 931	100 000	136 824	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		142 647	100 000	49 124	100 000
Vaktmestertjenester		261 937	250 000	271 689	200 000
Periodisk vedlikehold	5	2 732 988	500 000	429 838	2 500 000
Revisjonshonorar	3	13 007	14 000	12 786	15 000
Forretningsførerhonorar		289 728	290 000	273 330	301 600
Andre tjenester		0	10 000	0	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		11 008	15 000	8 085	15 000
TV bredbånd		632 937	655 000	630 244	658 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		19 973	20 000	19 973	20 000
Forsikring		223 494	230 000	194 889	245 000
Kurs		20 760	20 000	19 160	20 000
Kommunale avgifter	6	1 391 720	1 068 000	888 632	1 470 000
Bankgebyrer		5 281	3 500	4 562	4 000
Andre kostnader	7	14 883	10 000	13 833	10 000
Sum driftskostnader		7 670 970	5 295 500	5 176 679	7 148 800
Driftsresultat		1 254 161	3 643 100	2 946 717	2 088 810
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		19 798	0	17 076	0
Renteinntekter		87 219	4 900	45 594	59 000
Rentekostnad		2 968 134	2 845 000	2 320 275	3 160 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 861 117	-2 840 100	-2 257 605	-3 101 000
Årsresultat		-1 606 956	803 000	689 112	-1 012 190
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-1 606 956	0	689 112	0

Resultatregnskap

Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
Sum disponering	-1 606 956	0	689 112	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	912 042	912 042
Opparbeidet uteomåde	9	380 303	407 794
Bygninger	9	32 713 720	32 713 720
Carporter	9	703 070	703 070
Garasjer	9	2 387 806	2 387 806
Ladestasjon	10	60 175	72 625
Andre driftsmidler	10	2 961 575	456 852
Sum varige driftsmidler		40 118 690	37 653 908
Sum anleggsmidler		40 118 690	37 653 908
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 449	48 766
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		756 224	0
Sum fordringer		815 673	48 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 268 889	1 702 957
Sum bankinnskudd og kontanter		1 268 889	1 702 957
Sum omløpsmidler		2 084 562	1 751 722
SUM EIENDELER		42 203 252	39 405 631

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-13 998 178	-12 391 222
Sum opptjent egenkapital		-13 998 178	-12 391 222
Sum egenkapital		-13 988 578	-12 381 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	54 543 512	50 007 666
Borettsinnskudd	13	1 529 000	1 529 000
Sum langsiktig gjeld		56 072 512	51 536 666
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 518	14 662
Gjeld til forretningsfører		140	-2 560
Leverandørgjeld		86 504	238 484
Annen kortsiktig gjeld		10 156	0
Sum kortsiktig gjeld		119 318	250 586
Sum gjeld		56 191 830	51 787 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 203 252	39 405 631
Pantestillelser		37 096 940	37 124 432

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 501 136	1 275 526
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 606 956	689 112
Tilbakeført avskrivninger	235 218	80 894
Påkostninger	-2 700 000	-412 376
Opptak lån	6 000 000	1 200 000
Avdrag lån	-1 464 155	-1 332 020
B. Årets endringer disponible midler	464 107	225 610
C. Disponible midler UB	1 965 244	1 501 136
Omløpsmidler	2 084 562	1 751 722
Kortsiktig gjeld	119 318	250 586
Disponible midler	1 965 244	1 501 136

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	19 176	18 894
Sum	19 176	18 894

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	136 000	134 000
Sum	136 000	134 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	13 007	12 786
Sum	13 007	12 786

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	205 256	520 049
Reparasjon og vedlikehold uteområde	30 778	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	2 250	0
Sum	238 284	520 049

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	2 732 988	429 838
Sum	2 732 988	429 838

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:

Bergvarme - totalt kostnad kr 5 432 988

Fordelt slik:

Vedl hold - kr 2 732 988

Påkost - kr 3 140 000 med fratrekk Enovastøtte kr 440 000 = kr 2 700 000 - se Eiendeler og note 10

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

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

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Kostnader/servering vedr styrearbeid	2 430	3 478
Generalforsamling og møter	10 514	4 005
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 939	6 350
Sum	14 883	13 833

Note 8 - Tomt

	Tomt	Utvidelse innkjøring Kullvn
Anskaffelseskost pr.01.01 :	769 042	143 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	769 042	143 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	769 042	143 000
Anskaffelsesår :	1973	2020
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Carporter	Bygning	Påkostning bygning	Innglassede balkonger	Bod	Carporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
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:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Anskaffelsesår :	2012	1973	1998	2012	1996	2006
Antatt levetid i år :						

Garasje

Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 387 806
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 387 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 387 806
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Andre driftsmidler

	Gass	Postkasser	Nødlys høyblokk	Luftskiller Fyrkjeller	Ladestasjon	Trapp m rekkverk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500	412 376
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500	412 376
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	644 258	107 578	44 863	52 500	64 325	32 074
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	367 666	0	6 410	22 500	60 175	380 303
Årets avskrivninger :	40 477	7 172	5 127	7 500	12 450	27 492
Anskaffelsesår :	2009	2014	2016	2017	2019	2023
Antatt levetid i år :	25	10	10	10	10	15

Bergvarme

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	2 700 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 565 000
Årets avskrivninger :	135 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Carporter, dører, vinduer, gassanl, fasader, inng partier	Rør og bad	Balkongutvidelse med innglassing inkl vaktm bolig	Varmepumpe
Lånenummer:	16367800880	12136382045	12122399328	16368581333
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018	2011	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente DNB			Flytende rente DNB
Beregnet innfridd:	31.12.2041	31.03.2048	31.12.2041	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 878 000	28 500 000	21 975 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 823 263	22 897 066	15 287 337	0
Avdrag i perioden:	433 747	444 198	502 871	83 339
Opptak i perioden:	0	0	0	6 000 000
Lånesaldo 31.12:	11 389 516	22 452 869	14 784 466	5 916 661

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 529 000	1 529 000
Sum	1 529 000	1 529 000

Resultat og balanse med noter for Rodeløkka borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rodeløkka borettslag

Styreleder	Ulf Reinholdt Lettenstrøm (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Liv Hanne Brevig (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Frank Robert Sundby (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Jan Ove Wahlstrøm (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Ann Elisabeth Thowsen (sign.)	19.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rodeløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rodeløkka 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZVLA1-CULE0-83VTW-DEG8Y-OA7BU-DATK1

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: 77.17.xxx.xxx

2025-02-23 14:38:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZVLA1-CULE0-83VTW-DEG8Y-OA7BU-DA1K1

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.

HUSORDENSREGLER FOR RODELØKKA BORETTSLAG

Husordensreglene ble sist endret på generalforsamling 20. mars 2018

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne og andelseiere unødvendige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN OG UTE I FELLESOMRÅDE:

- Det skal være ro i leiligheten og utenfor bygninger fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.
- Vaskemaskiner skal ikke benyttes i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. Lørdag og søndag vaskes kun til kl. 20.00. Ingen vasking helligdager.
- Arbeid i leiligheten som fører med seg støy, hamring, boring etc, må ikke forekomme mellom kl. 21.00 til kl. 07.00 på hverdager. Lørdag tillates arbeid fra kl. 10.00 til kl. 20.00. Søndager og helligdager er slikt arbeid forbudt.
- Det skal være ro på fellesareal ute og inne mellom kl. 23.00-07.00.
- Radio, TV og musikkanlegg må til enhver tid benyttes hensynsfullt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

- Det er andelseiere/beboeres ansvar til enhver tid å påse at dører til felles-, kjellerrom og ytterdør er låst hele døgnet. Ved inn- og utflytting og vareleveranser kan ytterdør i blokkene holdes åpen ved hjelp av lenke med krok. Påse å låse ytterdør straks etter utført arbeid. Dra aldri ut kontakten til ytterdørsautomatikken.
- Dører til brannbalkonger og trappehus i høyblokka skal alltid være lukket.
- Husk å slå av lys i fellesareal etter bruk.
- Trapperomsvinduer skal være lukket. Åpnes kun ved nødvendig vask og lufting. Svært viktig: Hold vinduene stengt i trappehus til høyblokka ved gressfluesverming vår og høst.
- Sykler skal oppbevares i angitte fellesrom for disse i kjellere. Det er parkering/sykelstativ, skiltet, ved inngang til høyblokka.
- Mopeder og motorsykler må ikke settes i boder eller kjellere. Disse kjøretøy har egen, skiltet parkering på vestsiden av høyblokka.
- Det er forbudt å oppbevare bensin, propan/gassbeholdere eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod og fellesareal.
- Barnevogner, rullatorer, sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i felles-trappeoppganger.
- Lagring av møbler på fellesarealer skal ikke forekomme uten tillatelse.
- Bildekk kan oppbevares i egen kjellerbod eller i fellesrom for dekk. Disse må merkes!
- Alle beboere har ansvar for at vårt flotte uteområde holdes i orden.

- Andelseiere som har anledning bør delta på fellesdugnader.
- Kast ikke gjenstander, søppel, sigarettneiper, mat etc ut fra vinduer eller balkong.
- Det er forbudt å lufte leiligheten gjennom entredøren.
- Lufting av sengetøy, tepper, eller risting av tøy er ikke tillatt ut av vinduer eller via balkong.

GANG OG TRAPPEVASK

- Vask av fellesarealer utføres av innleid firma.
Husk: Ta alltid inn eventuell dørmatte hver torsdag.

BALKONGER:

- Det skal ikke spikres, borres eller annet i glasselementkonstruksjonen på balkongene.
- Det er luftespalter på balkongene som ikke skal tildekkes grunnet ventilasjon.
- Husk å holde skinneganger og dreneringshull fri for skitt.
- Blomsterkasser er ikke tillatt utvendig, ei heller flagg (høyblokk)
- Luker i balkonggulv skal holdes stengt. Det er rømningsvei for høyblokka ved brann.
- **Grilling på balkong er lov, men kun elektrisk grill kan benyttes.**

BAD OG WC/KRANER OG LEDNINGER:

- Det skal ikke kastes matavfall og ting i toalettet da dette kan få store følger for deg og eventuelt din nabo. Kaffegrut, matfett og annet skal i papirpose.
- Vennligst ikke forlat leilighet når vaskemaskin og oppvaskmaskin går.
- Ved oppstart av fyring på høsten er det viktig med lufting av radiatorer. Om du ikke har nøkkel for å lufte radiatorer finnes dette hos rørlegger.
- Husk å gjøre deg kjent med stoppekraner i din egen leilighet.
- Ved generalforsamling 2014 ble det vedtatt at vedlikehold å bytte av radiatorer er borettslagets ansvar. Ved spørsmål og eventuell skade, skal du henvende deg til styret skriftlig eller muntlig til vakttelefon.

VASKERI I HØYBLOKKA/TØRKELPLASSER UTE:

- Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Disse bestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.
- Tørkeplasser ute skal kun benyttes til lufting og tørking av tøy og **skal ikke nyttes søndager og helligdager.**

DYREHOLD:

- Dyrehold er ikke tillatt. En andelseier/beboer som har et særlig behov for å holde dyr, kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere dyr. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.
- Det er ikke tillatt å mate villdyr eller eierløse dyr på borettslagets eiendom.

KILDESORTERING/SØPPEL:

- Matavfall/organisk søppel i brun pose, Kastes i container som er merket rødt.
- Bleier i restavfall. Bruneposer/kompost finner du i underetasjen i høyblokka. Langblokka i gammelt søppelrom.
- Kartonger skal rengjøres og kastes i container merket kartonger.
- Papir og papp i egen container.
- Julepapir er restavfall.
- I felleskap satser vi på miljøsortering. Riv/brett papp før du kaster.
- Glass og flasker, lokk og hermetikk/aluminium i container for glass/metall.
- Krystall og keramikk i restavfall.
- Lyspærer, lysstoffrør etc leveres/kastes i butikk/miljøstasjon.
- Egen innsamling for batterier i høyblokk/langblokk.
- Maling og annet utstyr som elektriske varer/møbler skal til kommunens fyllingsplass.
- Plast kastes på miljøstasjon.

Borettslaget har container på eiendommen hver vår for sine medlemmer.

KJØRING OG PARKERING:

- Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på borettslagets eiendom.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingvogn, tilhenger eller uregistrert kjøretøy og lignende.
- Det er forbudt å parkere foran innganger – på stikkveier og grøntanlegg.
- Parkering foran innganger er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting.
- Du som har carport/garasje kan benytte deg av parkeringsplassen om nødvendig for korte opphold, om det er godt med plass. Vis hensyn!

RETNINGSLINJER FOR Utleie AV GARASJER/CARPORTER:

1. Garasjer og carporter kan bare utleies til andelseiere i Rodeløkka borettslag.
2. Kun en garasje eller carport til hver leilighet.
3. Ved fraflytting skal plassen sies opp.
4. Ved tildeling gjelder ansienniteten i borettslaget.
5. Framleie er ikke tillatt.
6. Ledige plasser som ikke blir utleid kan utleies midlertidig til andre andelseiere/beboere/leietakere. Da for minimum 1 år.
7. Garasjer/carporter skal kun brukes til kjøretøy. Lagring av annet er ikke tillatt.

FRAMELEIE/BRUKSOVERLATING:

- Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret for at reglement blir fulgt og eventuelt for skader og ulemper ved framleie. Godkjenning må foreligge før innflytting. Regler for utleieperioden følger borettslagsloven.

KABELNETT/TV:

- Borettslaget har kabelnett og er tilknyttet Canal Digital. Hver leilighet har fått tildelt en dekoder, modem for internett samt tilhørende ledninger. Det er andelseier/beboers ansvar å ivareta dette utstyr. Ved fraflytting av leilighet skal utstyret stå igjen til neste eier.

VEGGDYRSKONTROLL:

- Det skal meldes fra til styret om det oppdages veggdyr og annet lignende i leiligheten. Blir dette påvist er det andelseiers ansvar å iverksette tiltak for rengjøring og fjerning av disse på egen regning eller rette seg etter pålegg som blir gitt av styret.

RUNDSKRIV:

- Informasjon fra styret skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter.

SAKER TIL STYRET/GENERALFORSAMLING:

- Saker som andelseier/beboer ønsker at styret skal behandle må være skriftlig. Oppgi navn, mobil/telefonnummer og leilighetsnummer. Brev legges i postkasse i høyblokka eller i postkasse i oppgang B i langblokka.
- Ved husbråk av alvorlig karakter skal andelseier/beboer kontakte politiet.

Styret har egen vakttelefon: 916 32 407



VEDTEKTER

RODELØKKA BORETTSLAG

SIST ENDRET

20.3.18

Endringen gjelder

Punkt 3-3 Nærmere om forkjøpsretten - endring underpunkt (4)

Vedtekter

for Rodeløkka borettslag org nr 948 542 242 tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.april 1986, sist endret 20.mars 2018
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 rett til å eie inntil 12 % av andelene, samt at Rodeløkka Borettslag har rett til å eie en andel.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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 karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



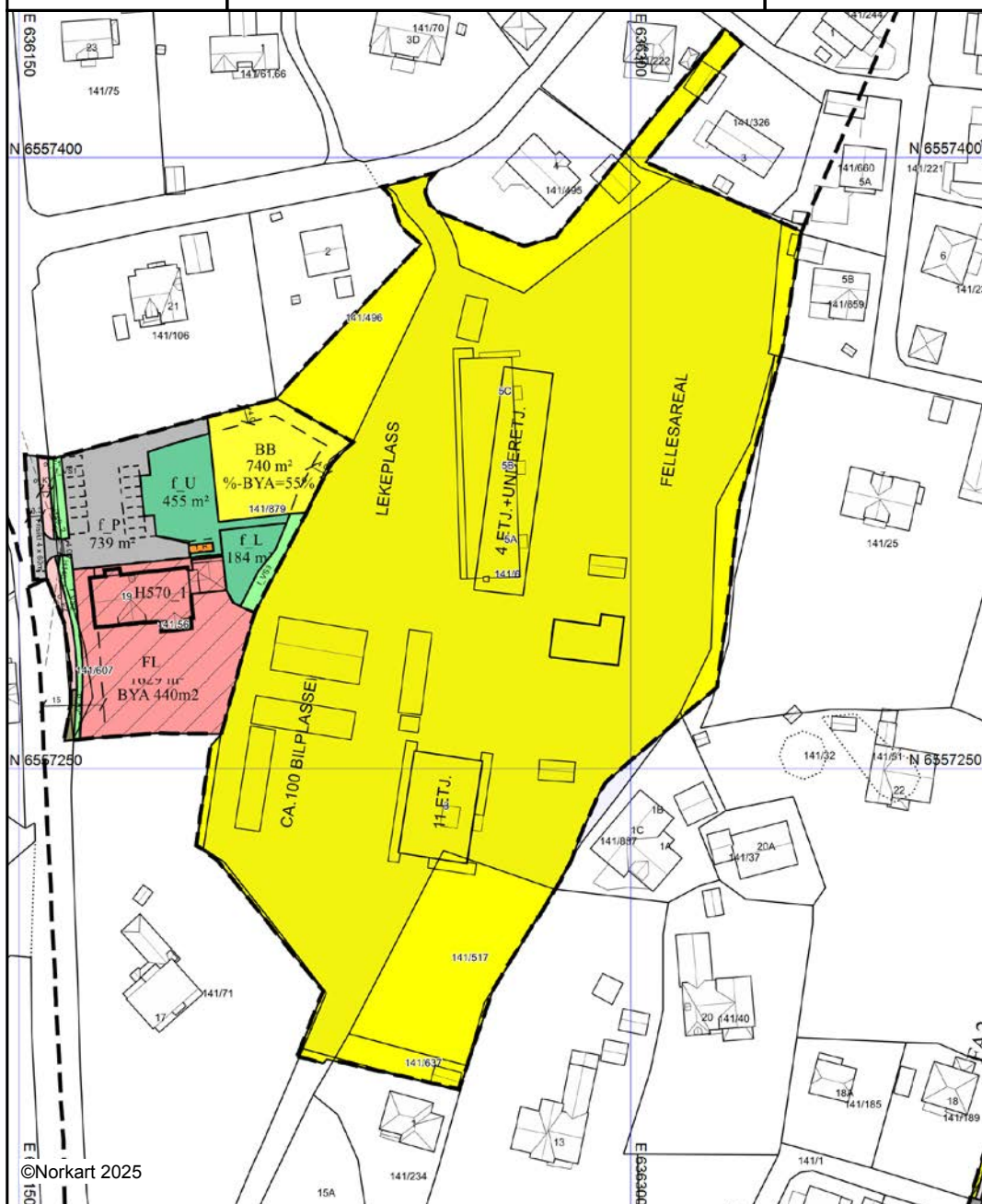
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 141/6
Adresse: Rodeløkka 5B
Utskriftsdato: 18.06.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forsamlingslokale
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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: Rodeløkka 5B
1778 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